



Commune de Beynes
PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

4. Règlement modifié

Conseil Municipal du 14 décembre 2018

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES	5
COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UGD.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ulg	47
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUR	51
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	58
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	60
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	68

DISPOSITIONS GENERALES

COMMUNES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

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

Dérogations au Plan Local d'Urbanisme

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

Bâtiments détruits ou démolis

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

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

Participation des constructeurs

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

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

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

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

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

Espaces boisés classés

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

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

Limite de protection des massifs boisés de plus de 100 hectares

En application du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est

interdite en dehors des sites urbains constitués. Un site urbain constitué est un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées.

La limite de la lisière est reportée sur les documents graphiques du PLU.

Prévention du risque lié au transport de matières dangereuses

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

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

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

Prévention du risque retrait-gonflement des argiles / terrains alluvionnaires compressibles

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

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

Prévention du risque de coulée de boues

Dans les zones à risque d'érosion (coulée de boue) dont les cartes sont annexées au PLU (7.3) sont interdits :

- l'imperméabilisation des surfaces au niveau des thalwegs,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- tout aménagement entraînant une obstruction totale ou partielle ou un changement de direction des écoulements, hors dispositif de régulation,
- toute construction en dessous du niveau du terrain naturel, quelle qu'en soit l'affectation,
- le comblement des fossés noues et de tout aménagement permettant la libre circulation des écoulements.

Dans ces zones, quelle que soit la taille du terrain, les eaux pluviales doivent être conservées sur le terrain.

Zones de servitudes aéronautiques associées aux aérodromes.

Au titre de l'arrêté du 25 juillet 1990 relatif aux constructions, ouvrages ou installations situées en dehors des zones grevées de servitudes aéronautiques associées aux aérodromes, et soumis à autorisation du Ministre chargé de l'Aviation Civile et du Ministre des Armées, tout projet d'urbanisme susceptible de porter atteinte à l'exploitation d'un aérodrome est soumis à la Direction Générale de l'Aviation Civile pour avis.

Occupations du sol interdites sur tout le territoire communal

Sur tout le territoire communal, sont interdits :

- les affouillements et exhaussements de sols non strictement nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement autorisés,
- le stationnement ou l'installation de caravanes ou de toute forme d'habitat mobile, sauf les installations provisoires de chantier,
- les dépôts de ferrailles, de matériaux, d'épaves et de tout type de déchets,
- l'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sauf si :
 - elle n'entraîne ni gêne ni nuisance pour les habitants,
 - les risques et dangers pour l'environnement sont prévenus de façon satisfaisante ; les travaux sur des installations existantes classées pour la protection de l'environnement, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les risques ou les nuisances,
- les constructions de grande hauteur susceptibles d'interférer avec les dégagements aéronautiques de l'aérodrome de Beynes-Thiverval.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La zone UC recouvre le centre ancien du bourg et du centre du hameau de La Maladrerie. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux services et aux activités qui en sont le complément normal. Elle présente une densité assez importante.

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

ARTICLE UC 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, ou d'entrepôts,
- les constructions à la destination de commerce et services dont la surface est supérieure à 500 m²,
- les constructions neuves à destination d'exploitation agricole ou forestière
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE UC 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - 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, ou à autorisation n'est autorisée que dans la mesure où :

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

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

2.2 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue, en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme

Le changement de destination des surfaces situées en rez-de-chaussée sur rue et affectées au commerce et services, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au bureau, est interdit :

- rue de la République, du n° 9 au n° 37 et du n° 8 au n° 44,
- place du 8 mai 1945,
- place Saint-Martin,
- locaux situés 12 avenue de la Gare.

Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations, entre ces destinations ou vers des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (exemple : commerce vers hébergement hôtelier ou commerce vers équipement public).

2.3 – Logement social

En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de construction neuve ou de réhabilitation qui créent entre 10 et 25 logements doivent affecter au moins 10 % de leur surface au logement social. Les programmes de construction neuve ou de réhabilitation qui créent plus de 25 logements doivent affecter au moins 20 % de leur surface au logement social.

2.4 - Exploitation agricole

L'évolution, l'extension, la réhabilitation de bâtiments agricoles existants sont autorisées dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UC 3

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

3.1 - Les accès

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

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

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

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

3.2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes. Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction.

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

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

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

ARTICLE UC 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte ; les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE UC 5

LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UC 6**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES****6. 1 - Règle générale**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait. Lorsque la construction est implantée en retrait, la distance de retrait ne doit pas être inférieure à 2,50 mètres par rapport à l'alignement.

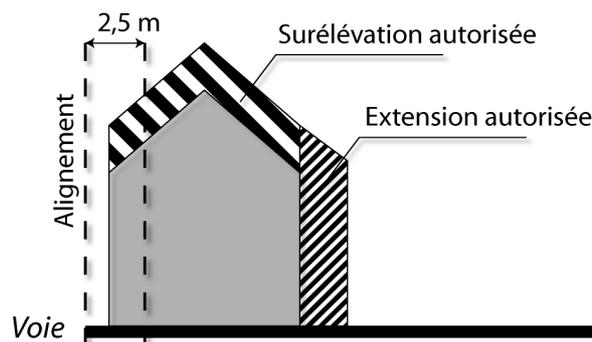
6. 2 - Règles particulières

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édiflée ne respecte pas la règle d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres articles du règlement.

Surélévation et extension**ARTICLE UC 7****L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES LATÉRALES ET AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLE**

Définition : une limite séparative est une limite de propriété séparant une unité foncière d'une autre unité foncière voisine.

7. 1 - Règle générale

Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait. En cas de retrait, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7. 2 - Règles particulières

Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une voie privée, ce sont les règles de l'article 6 qui s'appliquent.

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

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

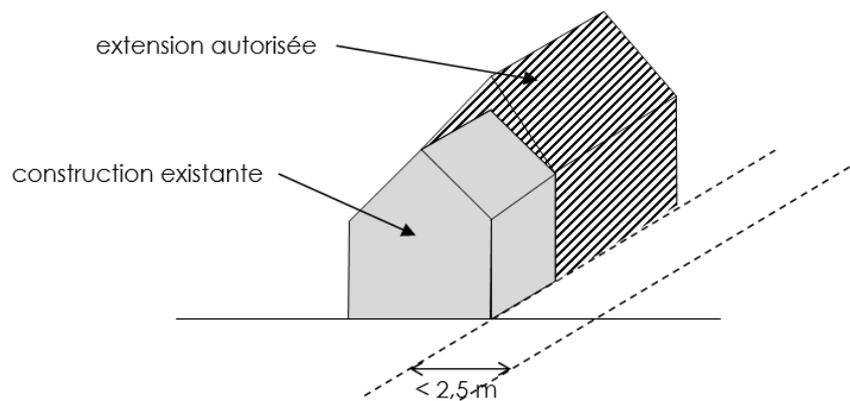
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le bassin doit être implanté à une distance d au moins 2,50 mètres de toute limite séparative.

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

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension :



ARTICLE UC 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Si la superficie du terrain est inférieure ou égale à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 90 % de la superficie totale du terrain.

Si la surface du terrain est supérieure à 200 m², l'emprise au sol maximale des constructions est

- de 90 % pour les premiers 200 m²,
- de 50 % pour les 200 m² suivants,
- de 20 % pour les m² suivants.

ARTICLE UC 10

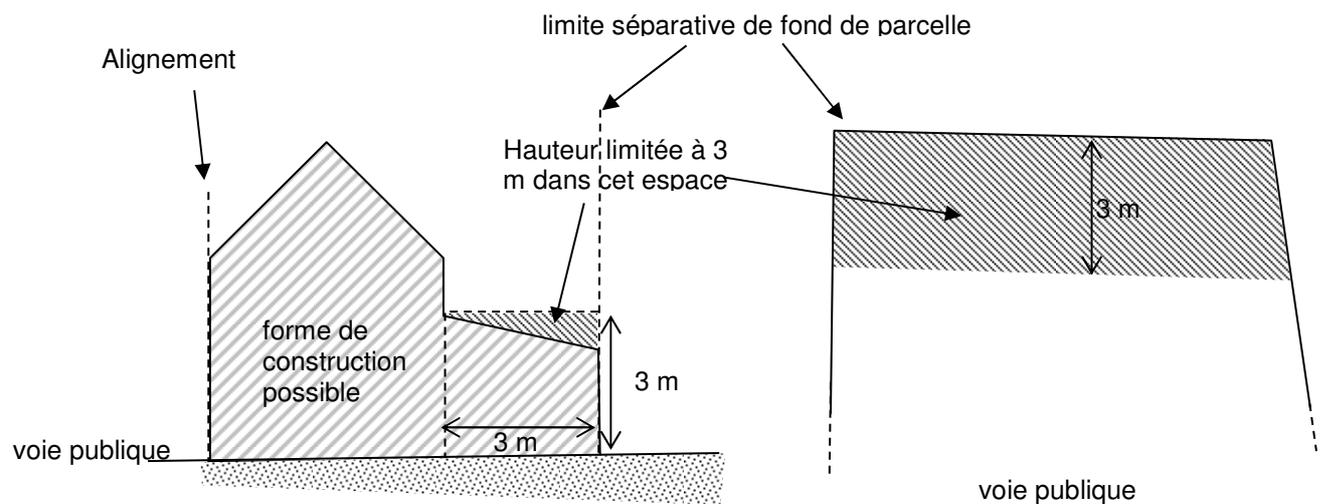
LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

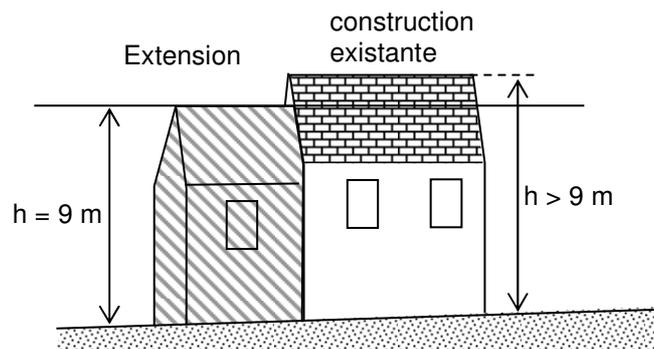
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Les constructions implantées sur la limite séparative de fond de parcelle ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 mètres, sur une bande de 3 mètres le long de cette limite. La limite de fond de parcelle est celle qui fait face à l'accès principal de la parcelle.



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



ARTICLE UC 11**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

11.1 - Composition générale des constructions

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

Les constructions nouvelles peuvent :

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

11.2 - Les toituresPentes

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

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

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'intégrer dans les constructions avoisinantes.

Les débords de toit sont interdits.

Matériaux

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

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

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

Les toitures peuvent être végétalisées.

Ouverture et panneaux solaires ou photovoltaïques situés en toiture

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

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

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

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

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

11.3 - Les façades

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

Aspect général, matériaux

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

Rue de la République, rue de Maule et rue du Bois, les façades des constructions anciennes en pierres, recouvertes ou non d'un enduit, doivent être conservées ou réhabilitées. Les éléments d'architecture doivent être conservés (balcons, corniches, bandeaux, modénatures, ferronneries, encadrements, etc.).

Sont interdits :

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

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

Teintes

Les couleurs des parties maçonnées des façades (murs, encadrements, soubassements) sont des teintes claires, neutres, des ocres (ocres beiges, brunes, jaunes ou orangées...). Le blanc est interdit.

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

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

Les façades peuvent être végétalisées.

11.4 - Les façades commerciales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.5 - Eléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible des espaces publics et des habitations voisines.

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

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

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

11.6 - Clôtures et portails

Clôtures

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

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

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

Dans la mesure du possible, les murs anciens doivent être conservés, à l'exception des ouvertures nécessaires à la création des accès ; ils peuvent être abaissés.

Portails et portillons

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

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

Sont interdits pour les clôtures, portails et portillons :

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

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

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiées en raison de leur intérêt architectural et historique.

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

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

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

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

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

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristiques du bâti ancien traditionnel rural doivent être conservés et remis en état.

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

ARTICLE UC 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 – Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1 Caractéristiques des espaces de stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres.

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, et à 18 % au-delà.

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

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

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

12.1.2 - Nombre de places à créer

La règle s'applique en cas de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination et de création de logements à l'intérieur d'une construction existante.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée avec un maximum de 3 places par logement.

Ce ratio ne s'applique pas à la construction, la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être réalisé au maximum 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

12.2 - Stationnement pour les vélos

- Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

- Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, activités de service, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

- Les établissements scolaires doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant :

écoles primaires : 1 place pour 12 élèves

collèges, lycées, universités) : 1 place pour 5 élèves

Tous les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE UC 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

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

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

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

Les voiries revêtues et les surfaces affectées au stationnement extérieur des véhicules motorisés ne comptent pas dans la proportion d'espaces libres.

Les surfaces de toitures végétalisées comptent dans cette proportion.

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

13.1 - 10 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée.

13.2 - Pour tout projet de construction de plus de 15 logements ou de plus de 900 m² de surface de plancher, les espaces libres doivent couvrir au moins 20 % du terrain d'assiette de l'opération. Ils doivent constituer un élément structurant du projet et :

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

ARTICLE UC 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UC 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur, privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

ARTICLE UC 16

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

Toute construction nouvelle doit être raccordée à un réseau de communication électronique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

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

La zone UR1 correspond à des ensembles d'habitation collectifs, de densité assez élevée.

La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels des Chênes, du Val des 4 Pignons et de la rue des Côteaux.

La zone UR 3 correspond aux hameaux de la Haute et Basse Pissotte, de la Petite Mare, et aux secteurs situés en périphérie du bourg ancien et du hameau de la Maladrerie ; il s'agit de zones d'habitation de faible densité.

La zone UR4 correspond au hameau de La Couperie.

ARTICLE UR 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'exploitation forestière,
- les constructions neuves à destination d'exploitation agricole,
- les constructions à destination de commerce et de restauration, sauf en secteur UR1.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE UR 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - 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, ou à autorisation n'est autorisée que dans la mesure où :

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

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

2.2 - Activités artisanales

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

2.3 - Logement social

En application des dispositions de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, les programmes de construction neuve ou de réhabilitation qui créent entre 10 et 25 logements doivent affecter au moins 10 % de leur surface au logement social. Les programmes de construction neuve ou de réhabilitation qui créent plus de 25 logements doivent affecter au moins 20 % de leur surface au logement social.

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

Les constructions ou ensembles de constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

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

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

2.5 - Secteurs où la diversité commerciale doit être maintenue, en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme

Le changement de destination des surfaces situées en rez-de-chaussée sur rue et affectées au commerce et services, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, au bureau, est interdit. Le changement de destination est possible vers l'une de ces destinations ou entre ces destinations ou vers des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Les zones concernées en zone UR 1 sont :

- le centre commercial du Val des Quatre Pignons (locaux en rez-de-chaussée),
- le centre commercial de la Petite Mauldre.

2.6 - Exploitation agricole

L'évolution, l'extension, la réhabilitation de bâtiments agricoles existant sont autorisées dans le respect des règles du Plan Local d'Urbanisme.

2.7 – Surface de plancher

Dans les zones UR3 et UR4, chaque construction ne peut excéder 250 m² de surface de plancher. Si un projet prévoit la construction de plus de 250 m² de surface de plancher, il doit être réparti en plusieurs bâtiments séparés.

ARTICLE UR 3

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

3.1 - Les accès

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

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

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

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

3. 2 - Les voies nouvelles

Toute voie nouvelle créée doit répondre à l'importance et à la destination de la (des) construction(s) projetée(s) et garantir la sécurité de tous les usagers, en particulier des piétons et des cyclistes. Elle doit être conçue et aménagée en tenant compte de la topographie et de la morphologie des lieux, de la nature des voies sur lesquelles elle débouche (intensité du trafic, visibilité, vitesse...), de la nature et de l'affectation des constructions existantes et des constructions projetées, du trafic engendré par la nouvelle construction.

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

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

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

ARTICLE UR 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service peuvent l'être aussi, mais uniquement après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE UR 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UR 6

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

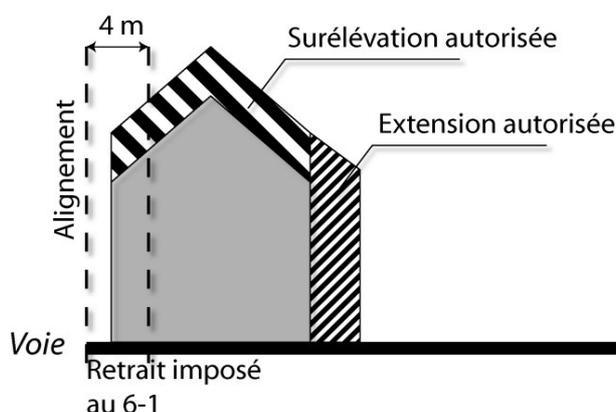
Sont néanmoins autorisés dans cette marge de retrait :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension



ARTICLE UR 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

Une limite séparative est une limite de propriété séparant une unité foncière d'une unité foncière voisine.

Sont considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement les fenêtres, les portes fenêtres, les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre du plancher.

Ne sont pas considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures, y compris les ouvertures de toit, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètres du plancher,
- les portes pleines,
- les pavés de verre,
- les châssis fixes et verres translucides.

7.1 - Règle générale par zone

En secteur UR 1

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au moins 1/3 de la hauteur de la façade ($L=H/3$), avec un minimum de 2,50 mètres.

En secteur UR 2

Si la façade comporte au moins une ouverture créant une vue sur une propriété voisine, cette façade doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de toute limite séparative.

Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou comporte des ouvertures qui ne créent pas de vue sur une propriété voisine, elle doit être implantée à une distance d'au moins 2,50 mètres de toute limite séparative.

En secteur UR 2, peut néanmoins être édifiée en limite séparative, une construction à usage de garage, qui peut être surmontée d'un seul niveau à usage d'habitation, ou une construction ouverte dédiée au stationnement ou au stockage de matériel ou matériaux (abri-bois, charreterie, etc.).

Afin de préserver les perspectives paysagères, au moins l'une des limites séparatives aboutissant à la voie doit rester libre de toute construction.

En secteur UR 3

Si la façade comporte au moins une ouverture créant une vue sur une propriété voisine, cette façade doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur de la construction, et au moins égale à 4 mètres de toute limite séparative.

Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou comporte des ouvertures qui ne créent pas de vue sur une propriété voisine, elle doit être implantée à une distance d'au moins 2,50 mètres de toute limite séparative.

En secteur UR 4

Si la façade comporte au moins une ouverture créant une vue sur une propriété voisine, la façade doit être implantée à une distance d'au moins 8 mètres de toute limite séparative.

Si la façade ne comporte pas d'ouverture ou comporte des ouvertures qui ne créent pas de vue sur une propriété voisine, elle doit être implantée à une distance d'au moins 2,50 mètres de toute limite séparative.

7.2 - Règles particulières communes à toute la zone UR

Lorsqu'une limite séparative correspond à une limite avec une voie privée, ce sont les règles de l'article 6 qui s'appliquent.

Sont autorisés dans ces marges de retrait :

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

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

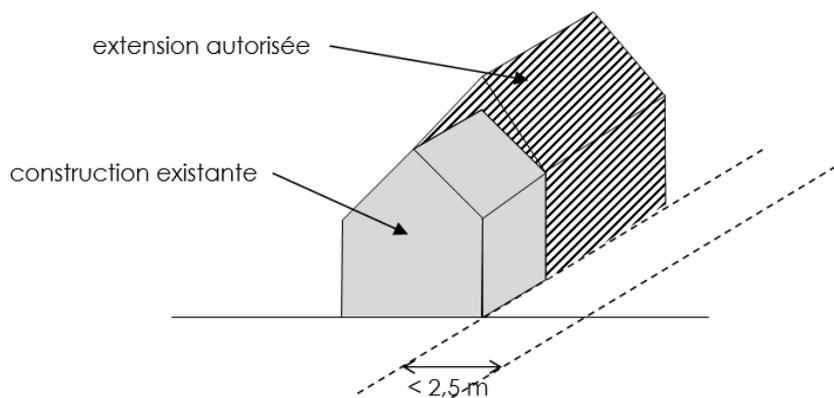
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

Les piscines, couvertes ou non, doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le bassin doit être implanté à une distance au moins 2,50 mètres de toute limite séparative.

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

Lorsqu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension :



ARTICLE UR 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée
- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder :

- en secteur UR 1, 60 % de la superficie totale du terrain,
- en secteur UR 2, 40 % de la superficie totale du terrain,
- en secteur UR 3, 30 % de la superficie totale du terrain,
- en secteur UR 4, 30 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UR 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

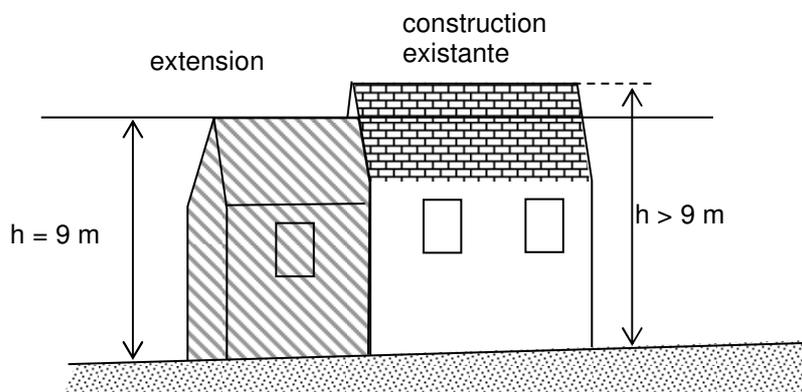
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel d'origine jusqu'au point le plus haut de la construction, non compris les cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

En secteur UR 1, la hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage et de 10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

En secteur UR 2, UR 3 et UR 4, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres au faîtage et de 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

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



ARTICLE UR 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

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

Les constructions nouvelles peuvent :

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

11.2 - Les toitures

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

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

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

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

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

11.3 - Les façades

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

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

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

11.4 - Les façades commerciales

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

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

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

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

11.5 - Les éléments techniques

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

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

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

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

11.6 - Les clôtures et les portails

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

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

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

Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

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

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

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

Portails et portillons

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

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

En secteurs UR3 et UR4, les portails doivent, sauf impossibilité technique, être implantés en retrait de 2,5 mètres par rapport à la clôture.

11.7 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L 151-19 du code de l'urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme constructions et ensembles de constructions à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont identifiées en raison de leur intérêt architectural et historique.

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

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

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

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

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

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien traditionnel rural doivent être conservés et remis en état.

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

ARTICLE UR 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 – Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1 Caractéristiques des espaces de stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres.

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

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

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas modifier la voirie existante (trottoir et chaussée). Sauf impossibilité technique, la pente des rampes d'accès ne doit pas être supérieure à 4 % dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, et à 18 % au-delà.

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

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

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

12.1.2 - Nombre de places à créer

La règle s'applique en cas de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination et de création de logements à l'intérieur d'une construction existante. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum :

- en secteur UR1, deux places par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement
- en secteurs UR2, UR3 et UR4, une place par tranche de 60 m² de surface de plancher avec un maximum de 3 places par logement

Ce ratio ne s'applique pas à la construction, la transformation ou l'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs sociaux de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être réalisé au maximum 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

12.2 - Stationnement pour les vélos

- Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

- Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, activités de service, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

- Les établissements scolaires doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant :

écoles primaires : 1 place pour 12 élèves

collèges, lycées, universités) : 1 place pour 5 élèves

Tous les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE UR 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

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

Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins. Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m² (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre non revêtu d'au moins 2,5 m².

Les espaces libres doivent constituer un élément structurant du projet et :

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

Les voiries revêtues et les surfaces affectées au stationnement extérieur des véhicules motorisés ne comptent pas dans la proportion d'espaces libres. Les surfaces de toitures végétalisées comptent dans cette proportion.

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

Dans le secteur UR1, 30 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée.

Dans le secteur UR2, 50 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée.

Dans le secteur UR3 et UR4, 60 % au moins de l'unité foncière du projet doit rester libre de toute construction et non imperméabilisée.

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

ARTICLE UR 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UR 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

ARTICLE UR 16

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

Toute construction nouvelle doit être raccordée à un réseau de communication électronique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

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

ARTICLE UE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau).

ARTICLE UE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les constructions à usage d'habitation nécessaires à un équipement public, ou à des constructions et installations d'intérêt collectif ou affectées à une mission de service public (surveillance, permanence, gardiennage, etc.).

ARTICLE UE 3

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte ; les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être uniquement après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

ARTICLE UE 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

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

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 7**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

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

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

ARTICLE UE 8**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UE 11**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

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

Tout projet de construction doit tenir compte du site, c'est-à-dire du terrain d'assiette du projet et de son environnement, en respectant la morphologie et les caractéristiques

principales, et conserver dans toute la mesure du possible les éléments paysagers et les plantations en place, en particulier les arbres de haute tige

ARTICLE UE 12**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

- Les établissements scolaires doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant :

écoles primaires : 1 place pour 12 élèves

collèges, lycées, universités) : 1 place pour 5 élèves

Les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE UE 13**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

ARTICLE UE 14**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ARTICLE UE 15**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

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

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

La zone UAE concerne des zones d'activité économique.

ARTICLE UAE 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

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

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE UAE 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

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

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

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

ARTICLE UAE 3

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

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

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

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

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

ARTICLE UAE 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

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

ARTICLE UAE 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UAE 6

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

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

Sont néanmoins autorisés dans cette marge de retrait :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UAE 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres au moins des limites séparatives. La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

Sont autorisés dans ces marges de retrait :

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

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

ARTICLE UAE 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UAE 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UAE10**LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UAE 11**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

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

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

ARTICLE UAE 12**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

12.1 – Stationnement des véhicules motorisés**12.1.1 Caractéristiques des espaces de stationnement des véhicules motorisés**

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

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres,

Largeur : 2,50 mètres,

12.1.2 - Nombre de places à créer

La règle s'applique en cas de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination et de création de logements à l'intérieur d'une construction existante.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée avec un maximum de 3 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être exigé au maximum 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

12.2 - Stationnement pour les vélos

- Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

- Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

- Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, activités de service, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

- Les établissements scolaires doivent être équipés d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant :

écoles primaires : 1 place pour 12 élèves

collèges, lycées, universités) : 1 place pour 5 élèves

Tous les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE UAE 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE UAE 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UAE 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

ARTICLE UAE 16

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

Il n'est pas fixé de règle

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UGD

La zone UGD correspond la partie bâtie du camp militaire de Frileuse.

ARTICLE UGD 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- toute construction dans la zone non aedificandi située le long de la ligne de crête identifiée sur les documents graphiques du PLU, à l'exception de celles visées à l'article 2,
- les constructions à destination d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à destination d'habitation, de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE UGD 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone non aedificandi située le long de la ligne de crête identifiée sur les documents graphiques du PLU, ne sont autorisées que des installations techniques spécifiques de très faible emprise, strictement indispensables à l'exercice par l'Etat de ses missions de défense nationale et de sécurité publique.

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

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

Sont autorisées les constructions à destination d'habitation, de bureau, ou d'entrepôt et les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif nécessaires à l'exercice par l'Etat, de ses missions de défense nationale et de sécurité publique.

ARTICLE UGD 3

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

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

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

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

Les accès doivent satisfaire aux normes de desserte et de sécurité des véhicules des services

publics (secours, défense incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UGD 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE UGD 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UGD 6

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

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

ARTICLE UGD 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 10 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE UGD 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UGD 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UGD 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dans une bande de 50 m le long de la limite de la zone UR2 du Val des 4 Pignons, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres. Au-delà, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE UGD 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

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

ARTICLE UGD 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

12.1 – Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1 Caractéristiques des espaces de stationnement des véhicules motorisés

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

12.1.2 - Nombre de places à créer

La règle s'applique en cas de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination et de création de logements à l'intérieur d'une construction existante.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée avec un maximum de 3 places par logement.

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être exigé au maximum 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

12.2 - Stationnement pour les vélos

- Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

- Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

Tous les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE UGD 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE UGD 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UGD 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

ARTICLE UGD 16

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

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U1g

La zone U1g correspond aux parties du territoire de Beynes occupées par les installations de stockage et de transport de gaz.

ARTICLE U1g 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à destination de bureaux d'entrepôt, d'industrie, les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- l'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE U1g 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont seules autorisées les constructions industrielles de stockage et de transport de gaz.

Sont autorisées les constructions à usage de bureau et d'entrepôt liées aux activités de stockage et de transport de gaz.

Bâtiments anciens protégés en raison de leur intérêt architectural ou historique

Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique. Il s'agit de la ferme Fleubert.

ARTICLE U1g 3

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

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

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

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

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

ARTICLE UIg 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION****4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement**4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

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

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

Sans objet

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

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

ARTICLE UIg 7**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 10 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE UIg 8**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Il n'est pas fixé de règle.

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

L'emprise au sol maximale est fixée à 20 % de la superficie totale du terrain.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres. Il peut être dérogé à cette règle en cas de nécessité technique absolue, pour les installations et ouvrages spécifiques aux activités de stockage ou de transport de gaz.

ARTICLE UIg 11**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

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

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

ARTICLE UIg 12**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 – Stationnement des véhicules motorisés**

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

Pour les constructions à destination de bureaux, il doit être exigé au maximum 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher.

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

12.2 - Stationnement pour les vélos

Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

ARTICLE UIg 13**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

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

ARTICLE UIg 14**LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

ARTICLE UIg 15**OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

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

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUR

Cette zone correspond à la zone d'aménagement du projet de l'Estandart défini par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n° 3 « quartier de l'Estandart-route de Frileuse ».

ARTICLE AUR1

OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations à destination d'industrie, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière.

Sont interdits l'aménagement de terrains pour le camping ou pour le stationnement des caravanes, ainsi que le stationnement des caravanes et camping-cars,

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE AUR 2

TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la desserte des terrains par les voiries et réseaux nécessaires à l'accueil de nouvelles constructions.

Les constructions à usage d'habitation doivent comporter au moins 25 % de logement social, en surface ou en nombre de logements.

ARTICLE AUR 3

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Les accès

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

L'opération doit prévoir et dimensionner ses voiries de façon à pouvoir être reliée à terme à la route départementale.

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

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

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

3-2 - Les voies nouvelles

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

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

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

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

ARTICLE AUR 4

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

Les eaux usées doivent être collectées et évacuées, directement et sans stagnation, vers un réseau de collecte des eaux usées. La canalisation de raccordement au réseau public d'assainissement doit être équipée d'un dispositif de protection contre le reflux des eaux d'égout.

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

En application de la délibération de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application, les eaux pluviales doivent être retenues et infiltrées ou réutilisées sur le terrain d'assiette du projet. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être privilégiées : les eaux pluviales seront infiltrées, régulées ou traitées suivant le cas par tous dispositifs appropriés (puits ou tranchées d'infiltration, fossés, noues...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant rejet à débit régulé.

Le débit de fuite des eaux pluviales est limité à 1 litre par seconde et par hectare.

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

4.3 - Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution d'énergie ou de service (eau, gaz, électricité, téléphone, etc.) doivent être souterrains.

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers en dehors des voies et emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE AUR 5**CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)**

Sans objet.

ARTICLE AUR 6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci est de 1 mètre minimum.

ARTICLE AUR 7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives correspondant aux limites de la zone AUR :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 mètres. Cette distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou de lots à l'intérieur de la zone AUR :

Les constructions peuvent être implantées en limite en cas de constructions groupées ou en retrait.

En cas de retrait la distance des limites séparatives doit être d'au moins :

- 4 mètres si la façade comporte une ouverture créant des vues
- 2,5 mètres dans les autres cas

Sont considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement les fenêtres, les portes fenêtres, les ouvertures en toiture, dont l'allège est placée à moins de 1,90 mètre du plancher.

Ne sont pas considérées comme ouverture créant des vues au sens du présent règlement :

- les ouvertures, y compris les ouvertures de toit, dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre du plancher,
- les portes pleines ;
- les pavés de verre
- les châssis fixes et verres translucides

7.3 - Règles particulières communes à toute la zone AUR

Sont autorisés dans la marge de retrait :

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

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum.

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

ARTICLE AUR8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AUR 9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR10

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 3 « quartier de L'Estandart – route de Frileuse » la hauteur des constructions est limitée à :

- R+2+combles (soit 4 niveaux) sur 60 % maximum de l'emprise au sol autorisée
- et R+1+combles (soit 3 niveaux) sur 40 % minimum de l'emprise au sol autorisée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUR 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

L'opération doit s'intégrer dans son environnement urbain et naturel.

Les constructions nouvelles peuvent :

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

11.2 - Les toitures

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

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

11.3 - Les façades

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

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

11.5 - Les éléments techniques

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

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

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

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

11.6 - Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent être cohérentes entre elles et avec le bâti

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

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

Clôtures

Les clôtures sur rue peuvent être composées :

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

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

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

Portails et portillons

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

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

ARTICLE AUR 12**LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

12.1 - Caractéristiques des espaces de stationnement

Les places commandées sont interdites : chaque place de stationnement doit être accessible sans passer par une autre place. Cette règle ne s'applique pas aux places de stationnement, si elles correspondent à un seul et même logement.

Chaque emplacement doit respecter les dimensions minimales suivantes :

Longueur : 5 mètres,

Largeur : 2,50 mètres,

Les aires de stationnement doivent être identifiées sur plan et non imperméabilisées (espaces minéraux, sablés, dalles enherbées, etc.). Les places de stationnement doivent être matérialisées au sol. Les délaissés doivent être enherbés et/ou plantés.

12.2 - Nombre de places à créer pour le stationnement des véhicules motorisés

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum soit 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher créée, soit 2 places par logement.

Ce ratio ne s'applique pas à la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Pour les constructions à usage de bureaux, il ne doit pas être réalisé plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher de bureau.

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

12.3 - Stationnement pour les vélos

Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

Les constructions à destination de bureaux, comprenant un parc de stationnement destiné aux salariés, doivent prévoir un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie d'au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher créée.

Les constructions à destination d'artisanat, de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, activités de service, constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être équipées d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos comprenant au moins une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour 8 à 12 élèves.

Les espaces publics de stationnement des vélos doivent être couverts et équipés de système antivol (arceaux, poteaux, range-vélos...).

ARTICLE AUR 13**ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS****13.1 Analyse paysagère du site**

Les projets devront respecter les principes d'aménagement et d'intégration paysagère fixés dans l'OAP n° 3 quartier de l'Estandart – route de Frileuse

13.3 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres sont les espaces non imperméabilisés, qui ne sont occupés ni par les constructions, ni par les voiries revêtues, ni par le stationnement des véhicules motorisés. Ce sont les espaces à vocation collective (squares, aires de jeu, sentier promenade ...), les jardins publics ou privés, les espaces laissés volontairement en état naturel, etc. Les espaces végétalisés sur dalle qui comportent au moins 60 cm d'épaisseur de terre et les toitures végétalisées comptent dans la proportion d'espaces libres.

La superficie d'espace non bâti doit être traitée en espace libre.

Les espaces libres doivent représenter au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière du projet, dont au maximum 20 % des espaces peuvent être des espaces verts éco-aménageables en toiture ou des espaces végétalisés sur dalle, d'une épaisseur de terre de 60 cm minimum.

Pour le calcul de la proportion de 40 % d'espaces libres, les toitures végétalisées et les espaces sur dalle sont affectés d'un coefficient 0,5.

Les plantations et les aménagements paysagers devront être conformes aux principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de l'Estandart.

Un soin très particulier doit être porté à l'intégration paysagère des constructions et à la qualité des espaces extérieurs. Sera recherché le maintien d'une surface la plus importante possible de pleine terre perméable.

ARTICLE AUR14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Sans objet.

ARTICLE AUR 15**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Les constructions doivent respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées en recourant à des dispositifs de récupération d'énergie (aérothermie, géothermie, etc.) et/ou de production d'énergie à partir de source renouvelable ; cette production peut être localisée dans le bâtiment ou à proximité.

ARTICLE AUR 16**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions doivent être raccordées à un réseau de communication électronique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

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

Elle concerne les secteurs d'urbanisation de la Pointe du Val des 4 Pignons et de la gare. Même s'il s'agit de projets prioritaires, cette zone est fermée à l'urbanisation en l'attente de la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions et installations de toute nature.

ARTICLE AU 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE AU 3

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

Non réglementé

ARTICLE AU 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Non réglementé.

ARTICLE AU 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE AU 6

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'alignement.

ARTICLE AU 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE AU 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

Non réglementé.

ARTICLE AU 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AU 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE AU 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE AU 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 16

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

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

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

Elle comporte :

- un secteur Aa qui correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage,
- des secteurs Ag où sont implantés des puits de gaz,
- des secteurs Ah où sont implantés des constructions existantes non liées à une exploitation agricole.

ARTICLE A 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE A 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - Constructions en lien à une exploitation agricole

Dans un rayon de 50 mètres des installations de l'exploitation agricole sont autorisées les constructions et installations nécessaires ou liées au fonctionnement d'une activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite de 150 m² de surface de plancher, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimum d'installation (SMI) fixée par arrêté préfectoral pour le département des Yvelines.
- des constructions annexes et directement liée à l'activité agricole (vente de produits de la ferme, accueil de visiteurs, ferme pédagogique, etc.)

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

2.2 - En secteur Aa sont uniquement autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage,

2.3 - En secteur Ag sont uniquement autorisées les puits de gaz et installations de très faible emprise strictement indispensables aux activités de stockage et de transport de gaz.

2.4 – En secteur Ah

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

- les travaux sur les constructions existantes destinées à l'habitation, à l'artisanat, ou à l'hébergement hôtelier, n'entraînant pas de création de surface et ne modifiant pas les volumes existants,
- l'extension mesurée de constructions existantes à usage d'habitation, d'artisanat, de bureau ou à d'hébergement hôtelier à condition que cette extension n'augmente pas le nombre de logements, et que la surface totale de la construction après travaux ne dépasse pas 150 m².
- la construction d'un seul abri pour animaux domestiques (ânes, moutons, cheval...) sans fondation ni dalle, dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 2,5 mètres,

- la création d'une piscine d'agrément non couverte à usage familial, dans la limite d'une seule par habitation, dont la surface de bassin est inférieure ou égale à 40 m².

Est également autorisé le changement de destination de constructions existantes, dans les volumes existants, vers les usages d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureau ou d'artisanat.

2.5 - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

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

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

ARTICLE A 3

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

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

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

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

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

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

ARTICLE A 4

LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION

4.1 - Eau potable

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement

4.2.1 - Eaux usées

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE A 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE A 6

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement.

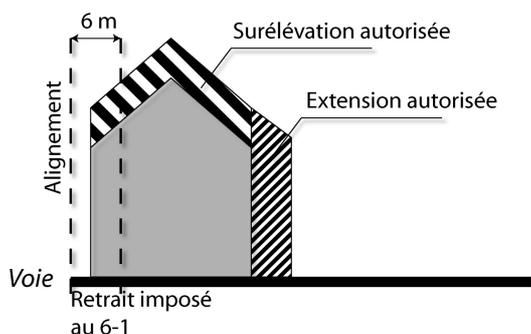
Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension



ARTICLE A 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives. Elles peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives lorsque cette implantation assure une meilleure intégration du projet dans son environnement.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 - Règles particulières

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

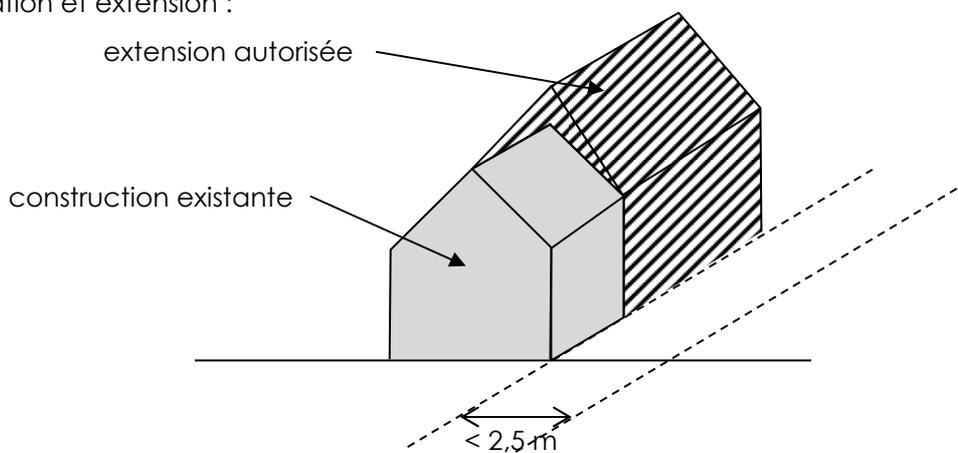
Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

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

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension :



ARTICLE A 8

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifée aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 20 % de la superficie totale du terrain.

ARTICLE A 10

LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres.

ARTICLE A 11

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect, les projets de construction ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

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

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

Les constructions nouvelles peuvent :

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

11.2 - Les toitures

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

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

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

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

Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

11.3 - Les façades

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

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

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

Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible des espaces publics et des habitations voisines.

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

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la préservation de la qualité des paysages et sites naturels. Elles doivent faire l'objet d'une attention particulière et présenter une harmonie discrète dans le site ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de réduire au maximum l'impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés et de clôture pleines sont interdits.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes, à l'exclusion des thuyas et d'espèces exotiques ou potentiellement invasives,
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L151-19 du code de l'urbanisme)

Les constructions existantes identifiées sur les documents graphiques par une étoile « * » sont protégées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt architectural ou historique.

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

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

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

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

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

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien traditionnel rural doivent être conservés et remis en état.

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

ARTICLE A 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques.

12.1 – Stationnement des véhicules motorisés

12.1.1 Caractéristiques des espaces de stationnement des véhicules motorisés

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

12.1.2 - Nombre de places à créer

La règle s'applique en cas de construction nouvelle, d'extension, de changement de destination et de création de logements à l'intérieur d'une construction existante.

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

Pour les constructions à destination d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par tranche de 60 m² de surface de plancher créée avec un maximum de 3 places par logement.

Pour les autres types de constructions, il doit être réalisé le nombre de places de stationnement strictement nécessaire, adapté à la nature de la construction, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en

commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.), au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12.2 - Stationnement pour les vélos

Les constructions à destination d'habitation groupant au moins 2 logements doivent prévoir, sur la même unité foncière, un ou plusieurs espaces clos et couverts destinés au stationnement des vélos, situés au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol.

La superficie de ces espaces doit être au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces et 1,5 m² par logement pour les logements de plus de 2 pièces, avec une superficie totale d'au moins 3 m².

Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doit être prévu à minima une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

ARTICLE A 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

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

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

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

ARTICLE A 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Les nouvelles constructions doivent être conformes à la réglementation thermique en vigueur et privilégier le recours à des dispositifs visant à économiser les ressources (eau air, espace, énergie) et limiter les rejets (eaux usées, déchets, pollutions, etc.).

ARTICLE A 16

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

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La zone N couvre la forêt de Beynes et les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels. Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel et à ne pas recevoir de nouvelle construction.

Dans cette zone sont néanmoins disséminées quelques constructions d'usages variés, ainsi des secteurs de taille et de capacité limitées ont été délimités :

- en secteur Nh sont implantées des constructions à usage d'habitation,
- en secteur Ng sont implantés des installations de stockage souterrain de gaz (puits de gaz),
- le secteur Nj correspond à des jardins familiaux,

En outre, la zone N comprend deux secteurs très étendus dont le caractère naturel doit également être préservé :

- le secteur NGD, qui correspond à la partie non bâtie du camp militaire de Frileuse, dont une grande partie est boisée ou classée ZNIEFF de type 1 ;
- le secteur Nm correspond à la vallée de la Mauldre et à ses abords immédiats. Réservoir de biodiversité, corridor biologique, paysage exceptionnel qui s'étend bien au-delà du territoire de Beynes, la vallée de la Mauldre mérite d'être protégée et mise en valeur, par le développement de son potentiel touristique, et d'activités de loisirs hautement respectueuses de l'environnement.

ARTICLE N 1

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction nouvelle est interdite en zone N, à l'exception constructions et installations et aménagements autorisés à l'article 2.

Toute construction est interdite dans une bande de 6 mètres, le long et de part et d'autre du bord des cours d'eau.

ARTICLE N 2

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve d'une intégration extrêmement soignée dans l'environnement.

En secteur Nj sont autorisées des abris de jardin et constructions de petites dimensions, sans fondation, correspondant à l'usage des jardins familiaux,

En secteur Ng sont autorisées les installations de très faible emprise au sol, strictement indispensables à l'activité de stockage souterrain de gaz,

En secteur Nh sont autorisés :

- l'extension de constructions à usage d'habitation existantes régulièrement édifiées dans la limite de 150 m² de surface de plancher après travaux, sous réserve d'une intégration particulièrement soignée dans l'environnement,
- le changement d'affectation de constructions existantes uniquement vers des usages d'habitation, d'exploitation agricole ou forestière, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, (à l'exclusion des usages d'industrie, de bureaux, de commerce et d'entrepôt)

En secteur Nm, seuls sont autorisés les constructions et aménagements en relation avec la protection ou la mise en valeur de la vallée de la Mauldre, ou avec la vocation agricole de la vallée de la Mauldre, sous réserve d'une intégration extrêmement soignée dans l'environnement.

ARTICLE N 3**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

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

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

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

ARTICLE N 4**LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT, DE TÉLÉCOMMUNICATION****4.1 - Eau potable**

Toute construction nouvelle doit prévoir son alimentation en eau potable ou être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ; elle doit être située à moins de 400 m du réseau de défense incendie ou prévoir une réserve d'eau suffisante pour la défense incendie.

Le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable doit être conforme au règlement du service de distribution d'eau potable ; il est soumis à l'avis du service ou de l'autorité gestionnaire de ce réseau.

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

4.2 - Assainissement**4.2.1 - Eaux usées**

Les eaux usées doivent être strictement séparées des eaux pluviales.

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

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

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

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

Les eaux usées assimilés domestiques sont admises dans le réseau public de collecte, les rejets spécifiques issus d'une activité artisanale ou de service ne peuvent l'être qu'après conclusion d'une convention de rejet.

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

- d'eaux de pluie,
- d'eaux de vidange des piscines privées.

4.2.2 - Eaux pluviales

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

- en cas de contrainte technique particulière ou en cas d'impossibilité liée au site,
- si le terrain d'assiette du projet est inférieur à 1000 m².

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

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

4.3 - Réseaux divers

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

4.4 - Déchets ménagers et assimilés

Les projets de construction doivent prévoir un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers hors des voies ou emprises publiques. S'il est commun à plusieurs logements, cet espace doit être clos.

ARTICLE N 5

LES SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE N 6

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement.

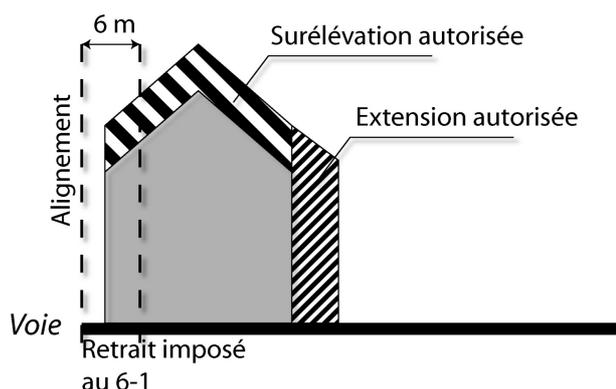
Sont autorisés dans la marge de retrait l'implantation des accès aux bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes et tout dispositif permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap.

Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension



ARTICLE N 7

L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 - Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La distance de retrait est mesurée perpendiculairement à la façade.

7.2 - Règles particulières

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

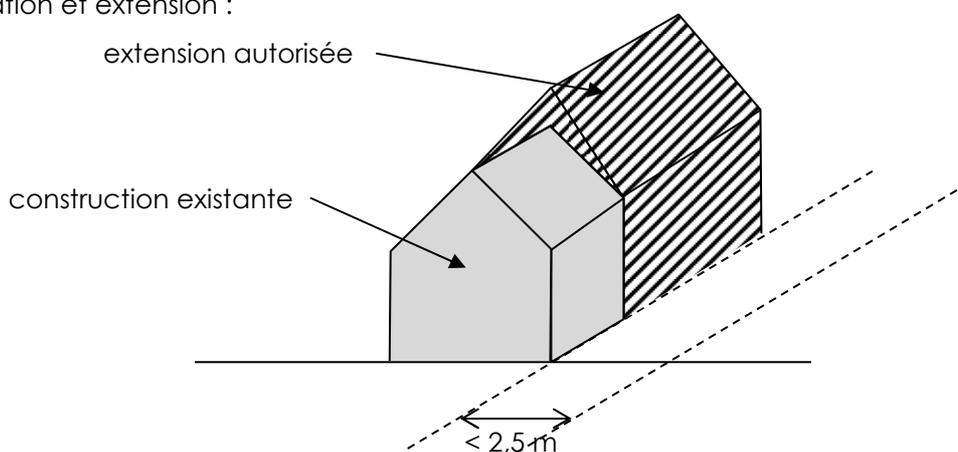
Sont autorisés dans la marge de retrait les travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction régulièrement édifiée, dans la limite d'une épaisseur de 50 cm du bâti existant.

Les constructions annexes dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur est inférieure à 2,5 mètres peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 1 mètre minimum de cette limite.

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

Lorsque qu'une construction existante régulièrement édifiée ne respecte pas les règles d'implantation ci-dessus, sa surélévation et son extension sont autorisées dans le prolongement de la construction existante et dans la mesure où elles respectent les autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Surélévation et extension :



ARTICLE N 8**L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est de 4 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- à l'implantation d'une construction annexe dont la surface est inférieure à 12 m² et la hauteur inférieure à 2,5 mètres : la distance minimale entre cette construction annexe et la construction principale ou une autre construction annexe est de 2 mètres,
- à la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur sur une construction existante régulièrement édifiée,- aux accès des bâtiments : perrons, escaliers, marquises, rampes ainsi qu'aux dispositifs permettant ou favorisant l'accessibilité des constructions aux personnes en situation de handicap,
- aux constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- en zone Nj, à 5 % de la superficie du terrain situé en zone Nj,
- en zone Nm, à 20 % de la superficie totale du terrain,
- en zone N et en zone NGD, à l'emprise existante.

L'emprise maximale n'est pas réglementée en zone Ng et Nh.

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

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

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

La hauteur maximale des constructions est de 9 mètres.

ARTICLE N 11**L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

11-1 - Composition générale et volumétrie des constructions

Tout projet architectural doit s'intégrer dans son environnement.

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

11.2 - Les toitures

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

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

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

La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est à éviter. Les matériaux et couleurs doivent être en harmonie avec ceux de la construction.

11.3 - Les façades

Les façades des constructions doivent présenter un aspect général en harmonie avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, plaques de béton, carreaux de plâtre, etc.) est interdit.

L'accrochage d'installations techniques (climatisation, ventilation, chauffage, VMC, etc.) est interdit en façade sur voie publique. Les caissons de volets roulants doivent être dissimulés.

Les enseignes doivent être sobres, en harmonie avec la construction. Les matériaux réfléchissants, les décors lumineux, les couleurs fluorescentes, sont interdits.

11.4 - Les éléments techniques

Les édicules, gaines et ouvrages techniques doivent être traités, en harmonie de matériau ou de couleur avec la construction et être aussi peu visibles que possible des espaces publics et des constructions voisines.

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

Les coffrets de raccordement à l'électricité au gaz ou à tout autre réseau doivent être intégrés dans la maçonnerie, de la façon la plus discrète possible.

11.5 - Les clôtures et les portails

Les clôtures participent à la qualité des espaces naturels. Leur traitement, les matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les bâtiments ; leur impact dans le paysage doit être le plus faible possible.

La hauteur des clôtures portails et portillons est limitée 2 mètres.

Afin de limiter leur impact des clôtures dans le paysage, l'édification de murs de clôture maçonnés ou de clôtures pleines est interdite.

Les clôtures peuvent être composées :

- de haies végétales composées d'essences locales ou indigènes ; les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrites ;
- de grillage ou de tout dispositif largement ajouré, éventuellement doublé de végétation ;
- de clôture légère de type agricole (clôture de pâturage, enclos à bestiaux, etc.).

Les portails et portillons doivent être de matériau et de teinte assortis à la clôture, de forme simple, en harmonie avec les bâtiments et clôtures avoisinantes, et doivent s'intégrer aussi discrètement que possible dans leur environnement.

11.6 - Dispositions particulières applicables au bâti ancien présentant un intérêt architectural ou historique (article L.151-19 du code de l'urbanisme)

Les constructions comprises dans les périmètres reportés sur le document graphique comme construction et ensemble de constructions à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, ont été identifiés en raison de leur intérêt architectural et historique. La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de santé, de sécurité ou de salubrité publique.

Y sont uniquement autorisés les travaux ou changements de destination qui respectent l'architecture et les volumes existants, et à condition d'une intégration particulièrement soignée dans le site. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les murs anciens constitués de matériaux apparents (pierre de meulière, brique...) ou revêtus d'enduits traditionnels à la chaux doivent être préservés et réhabilités à l'identique. Les toitures des constructions anciennes composées de petites tuiles plates anciennes doivent

être conservées ou remplacées à l'identique. Les pentes des toitures, les charpentes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les portes cochères, porches et ouvertures caractéristique du bâti ancien traditionnel rural doivent être conservés et remis en état.

ARTICLE N 12

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation, de changement de destination de locaux, des espaces doivent être prévus afin d'assurer le stationnement et les manœuvres des véhicules en dehors des voies et emprises publiques. Ces espaces doivent être conçus et dimensionnés en fonction de la taille et de la destination des constructions existantes et projetées.

12.2 - Stationnement pour les vélos

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif doivent prévoir à minima une place pour dix employés et des emplacements pour les visiteurs.

ARTICLE N 13

LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les plantations doivent être composées de végétaux (buissons, pelouses, arbres ou arbustes) d'essences locales ou indigènes. Les thuyas et espèces exotiques ou potentiellement invasives sont proscrits. Il est conseillé de planter en bordure de cours d'eau les espèces suivantes :

Acer pseudoplatanus (érable sycomore), alnus glutinosa (aulne glutineux), cornus sanguinea (cornouiller sanguin), corylus avellana (coudrier/noisetier), crataegus monogyna (aubépine), euonymus europaeus (fusain d'Europe), fraxinus excelsior (frêne commun), prunus avium (merisier), quercus pedunculata (chêne pédonculé), salix alba (saule blanc), salix caprea (saule marsault), salix cinerea (saule cendré), salix purpurea (saule pourpre), sambucus nigra (sureau noir), sambucus racemosa (sureau à grappes), tilia cordata (tilleul à petites feuilles), viburnum opulus (viorne obier)

ARTICLE N 14

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 16

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

Il n'est pas fixé de règle.