SQ

Terre d'innovations

Département des Yvelines
Communauté d'agglomération
de Saint-Quentin-en-Yvelines

Villepreux

Commune de Villepreux

PLU

Plan Local D'Urbanisme

Commune de VILLEPREUX

MODIFICATION N°1

APPROBATION

3- REGLEMENT ET SES ANNEXES

COIGNIERES
ÉLANCOURT
GUYANCOURT
LA VERRIÈRE
LES CLAYES-SOUS-BOIS
MAGNY-LES-HAMEAUX
MAUREPAS
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
PLAISIR
TRAPPES
VILLEPREUX
VOISINS-LE-BRETONNEUX

Communauté d'Agglomération 34 St-Quentin-en-Yvelines

pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30/09/2021

Le Président
Jean-Michel FOURGOUS

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

SOMMAIRE

TITRE I INTRODUCTION 2

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 2
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 2
III. CONTENU DU REGLEMENT 4

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES 6

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL 6
II. DISPOSITIONS DIVERSES 6
III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE 7
IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE 9
V. ADAPTATIONS MINEURES 14

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) 15

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 16
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 35
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 51
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 64
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP 77
CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX 87

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 97

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUA 98
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUB 110

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) 122

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) 132

ANNEXES 143

ANNEXE 1 : LEXIQUE 145
ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION 154
AIDE A L'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION 154
ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE 155
AIDE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS 155
AIDE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 : ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITAT 155
AIDE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 11 : ASPECT DES FAÇADES DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES OU D'EQUIPEMENTS 157
ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE 158
AIDE A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 13 : CREER UNE HAIE CHAMPETRE EN LIMITE SEPARATIVE 162
ANNEXE 5 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL REPERES 163
ANNEXE 6 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME 178

TITRE I

INTRODUCTION

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Villepreux.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La **zone U** correspond à la zone d'habitat du territoire concentrant les équipements publics. Elle délimite les secteurs bâtis de la commune, présents. Cette zone est desservie par les réseaux (voirie, eau et électricité). La zone U comporte **plusieurs zones (UA, UB, UC, UD, UP et UX) et sous-secteurs** :
  - **Un sous-secteur UAa,** secteur d'habitat du centre ancien,
  - **Un sous-secteur UAb** : secteur d'habitat de faubourg du centre ancien,
  - **Un sous-secteur UAc** : secteur d'habitat du parc des Gondi,
  - **Un sous-secteur UBa** : secteur pavillonnaire groupé du centre-ville,
  - **Un sous-secteur UBb** : secteur pavillonnaire groupé de la Haie Bergerie,
  - **Un sous-secteur UBc** : secteur pavillonnaire groupé du Prieuré,
  - **Une zone UC** : zone d'habitat individuel pavillonnaire,
  - **Une zone UD** : secteur d'habitat à dominante d'habitat collectif, grands équipements et d'activités artisanales et commerciales,

- **Une zone UP** : zone urbaine paysagère, définie sur le secteur d'habitat limitrophe du golf de Saint-Nom-la Bretèche,
- **Une zone UX** : zone d'activités économiques.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, « les orientations d'aménagement et de programmation » et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Le PLU comporte :

- **Une zone à urbaniser, 1AUa**, zone mixte destinée à l'habitat, aux commerces et aux équipements, présente au niveau de l'ex RD 98, de l'entrée de ville de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon,
- **Une zone à urbaniser, 1AUb**, destinée à l'habitat, aux équipements et activités dans la continuité du quartier des Hauts du Moulin.

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4. Les zones naturelles et forestières :

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels soit de la nécessité de préserver ou

restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal qui regroupe les ensembles boisés du territoire.
La zone N comporte trois sous-secteurs :

- Un **sous-secteur naturel, Na** englobant les secteurs naturels et paysagers dédiés au loisirs, à la détente et à la promenade,
- **Un sous-secteur naturel d'habitat isolé, Nb** défini sur les emprises bâties isolées et éloignées du centre-ville (domaine de Grand'Maisons)
- **Un sous-secteur naturel d'équipements, Ne,** défini sur les emprises de la station d'épuration et d'équipements sportifs du centre-ville.

III. CONTENU DU REGLEMENT

Les règlements écrits et graphiques font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme,
- Les espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme,
- Les éléments de paysage, les sites et les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme,
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels ou de

risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols au titre de l'article R. 151-37.

Le présent document est constitué :

- D'un préambule (Titre I),
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre II),
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (Titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- D'annexes au règlement (Titre VI) comprenant :
  - un lexique,
  - des recommandations paysagères,
  - une liste des ensembles bâtis et naturels répertoriés en vertu du L.151-19 et L. 151-23 du code de l'urbanisme,
  - les références réglementaires du code de l'urbanisme.

TITRE II

DISPOSITIONS GENERALES

La commune de Villepreux a fait le choix de ne pas faire application du contenu modernisé du PLU, dans le cadre de cette procédure.
La partie législative du Code de l'urbanisme (issue de l'ordonnance parue au JO du 24.09.15) est ainsi applicable sans exception et sans mesure transitoire, les anciens articles R.123-1 à R.123-14 continuent à être applicables, et régissent le règlement du PLU.

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément au Code de l'Urbanisme,
- Le code de l'urbanisme.

II. DISPOSITIONS DIVERSES

Conformément au Code de l'Urbanisme, sont applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé :

1. **Les travaux, installations et aménagements**, autres que ceux exécutés sur des constructions existantes, sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'Urbanisme) à l'exception :
   a. de ceux qui sont soumis à permis d'aménager,
   b. de ceux qui sont soumis à permis de construire,
   c. de ceux qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable,
2. **Les clôtures, les ravalements de façades et les permis de démolir** sont soumis à déclaration, en application des délibérations n°54.09.07 du 20/09/2007 pour les clôtures et démolitions et n°2014-11-86 en date du 13/11/2014 pour le ravalement,
3. **Le camping et le stationnement des caravanes** sont réglementés,

4. **L'implantation des habitations légères de loisirs** est soumise à conditions,
5. **Les défrichements** sont soumis à déclaration,
6. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment,** détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée s'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Il ne peut en être autrement que si le Plan local d'urbanisme (PLU) ou un Plan de prévention des risques (PPR) en dispose autrement.

III. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés au titre article L.113-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts à conserver et à protéger.

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier, exception toutefois faite des secteurs touchés par une zone humide avérée pour laquelle une opération de restauration est nécessaire.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

2. Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

3.Eléments paysagers identifiés en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme

Les haies, parcs, ensembles paysagers, rus… identifiés sur les documents graphiques du règlement en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Ces éléments répertoriés en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Pour les cours d'eau comportant une protection au titre du L151-23, une servitude de passage d'une largeur de 6 mètres doit être respectée le long de ces cours d'eau. Cette marge de recul se calcule à partir de la berge du cours d'eau. Cette servitude doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien. Cette marge de recul pourra permettre également des projets de reméandrage. Elle est aussi identifiée comme une zone de protection entre les rûs et les secteurs les bordants. Le bon écoulement des cours d'eau doit être garanti.

Les berges des cours d'eau

L'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges. Ses prescriptions devront donc être respectées dans le cadre des objectifs définis par le SAGE.

4.Emplacements réservés

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doit pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES S'APPLIQUANT A LA COMMUNE

Le territoire couvert par le PLU est concerné par plusieurs risques et contraintes :

1.Les Monuments Historiques

Les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les Monuments Historiques est applicable dans le périmètre défini autour de la maison Saint-Vincent de Paul, du hangar agricole de Grand'Maisons et du château de Grand'Maisons. A ce titre l'architecte des Bâtiments de France est consulté pour les projets d'urbanisme dans les secteurs concernés.

2.Les sites classés

Une partie du territoire de la commune de Villepreux est comprise dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles. Les règles du présent règlement s'y appliquent. De plus, tous les projets de construction et d'aménagement situés dans le site classé font l'objet d'une autorisation ministérielle spéciale, prise après avis de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages, présidée par le préfet. Pour pouvoir être autorisés, les projets doivent être cohérents avec les principes de préservation du site classé de la Plaine de Versailles, et bénéficier d'un traitement architectural et paysager adapté.

3.Le patrimoine archéologique

Les sites actuellement connus concernés par la présence de vestiges archéologiques sont reportés dans les annexes du présent P.L.U. Les règles suivantes s'appliquent :

- L'ensemble du territoire communal est concerné par la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (loi n02003-707 du 1er avril

2003, modifiant la loi n02001-44 du 17 janvier 2001) qui indique : « toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie »,

- Le décret n° 2004-490 du « juin 2004 qui stipule que : « lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après consultation du Conservateur Régional de l'Archéologie ».
- L'article R. 523-1 du code du patrimoine qui stipule que « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »
- L'article R. 531-14 du code du patrimoine qui stipule que « Lorsqu'à la suite de fouilles exécutées par l'Etat, le préfet de région revendique, par application des dispositions de l'article L. 531-11, un ou plusieurs des objets mobiliers trouvés, la propriété de ces objets est attribuée par priorité, quelle que soit leur valeur, à l'Etat, à charge pour lui de verser au propriétaire du terrain une indemnité égale à la moitié de cette valeur. »

4.Le risque inondation

La commune est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation du rû de Gally, approuvé par l'arrêté préfectoral n° SE 2013-000148 du 24 juillet 2013. Les secteurs concernés par ce risque sont représentés sur le plan des servitudes d'utilité publique du présent PLU. Le PPRI étant une servitude d'utilité publique, il s'impose à toutes autorisations d'urbanisme. Ces dernières doivent donc respecter le règlement figurant au Tome 2 relatif aux servitudes du présent PLU.

5. Le risque lié aux argiles

La commune est concernée par le risque retrait/gonflement d'argiles. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent principalement par des désordres affectant le bâti individuel. Les dispositions constructives doivent prendre en considération ce risque argile. Une information est insérée dans le présent PLU dans les annexes informatives.

6.Le risque d'exposition au bruit

L'aérodrome de Chavenay-Villepreux fait l'objet d'un Plan d'Exposition au Bruit (PEB), approuvé par arrêté préfectoral le 3 juillet 1985.La commune de Villepreux est concernée à sa marge par les nuisances sonores fortes et modérées liées à l'aérodrome de Chavenay-Villepreux. Des prescriptions sur les aménagements et constructions admis et des obligations d'isolation phonique sont à respecter dans les zones concernées.

7.Le risque de nuisances sonores

La commune est traversée par plusieurs infrastructures de transport majeures et classées par arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 (voie SNCF Mantes/Paris Montparnasse, déviation de la RD98 et RD11, RD161, RD12, RD2161…). Les secteurs affectés par le bruit sont définis dans une bande maximale de 30 à 100 mètres de part et d'autre de la voie. Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis. Les secteurs affectés par le bruit sont représentés sur un plan annexe du PLU.

8. Le périmètre de stockage souterrain de gaz naturel de Beynes

La commune de Villepreux est concernée par le périmètre de protection de stockage souterrain de gaz naturel présent sur la commune de Beynes. L'article 6 du décret initial d'exploitation du 28 mai 1968 dispose que « Tout travail dans le sous-sol du périmètre de stockage ou du périmètre de protection excédant une profondeur de 250 mètres devra faire l'objet d'une autorisation préalable du préfet des Yvelines ».

9.La protection de la ressource eau

La commune est concernée par la présence du captage du Val-Joyeux pour lequel des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée ont été approuvés par arrêté préfectoral n° A-16-00141 du 23 août 2016. La commune est également concernée par la présence de l'aqueduc de l'Avre dont les périmètres de protection sont déclarés d'utilité publique par arrêté

préfectoral du 11 janvier 1965. Les secteurs affectés par la protection de la ressource eau sont représentés sur un plan annexe du présent PLU.

10. Les zones humides

Selon le Code de l'Environnement (article L. 211-1), les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

De façon générale, selon l'orientation 22 du SDAGE Seine Normandie, « toutes opérations soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau (article L. 214-2 du code de l'environnement) et toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (article L.511-2 du code de l'environnement) doivent être compatibles avec l'objectif visant à enrayer la disparition des zones humides. L'atteinte de cet objectif implique notamment, et en fonction de la réglementation applicable aux opérations précitées, la mise en œuvre du principe : éviter, réduire, compenser ».

La commune est concernée par plusieurs types de zones humides.

Les zones humides effectives repérées au SAGE de la Mauldre

Ont été repérées sur le territoire communal des « zones humides effectives » et des « zones humides effectives à enjeu pour l'application du règlement » du SAGE. Ces emprises ont été identifiées au plan de zonage par une trame spécifique.

Dans ces secteurs pour les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L. 214-1 et suivants du Code de l'environnement, et visés par la rubrique « l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation, les remblais de zones humides ou de marais (rubrique 3.3.1.0. de l'article R. 214-1 du Code de l'environnement » :

- La destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut, du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

- Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.
- Ces mesures compensatoires, à hauteur de 250 % de la surface détruite, doivent prévoir l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles (restauration, reconnections, valorisation, meilleure gestion), ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et la biodiversité.

Les enveloppes d'alerte zones humides en Ile-de-France liée à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié

Le territoire communal est concerné par des enveloppes de zones humides de classe 3. Ces emprises, identifiées au plan de zonage par une trame spécifique, sont des « zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il est fortement recommandé d'effectuer une étude de délimitation de zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Pour ces espaces ainsi identifiés :

- Seuls les travaux d'entretiens ou de restauration sont autorisés.
- Les exhaussements et affouillements sont interdits.
- Les clôtures avec soubassements sont interdites.

Pour les cours d'eau comportant une protection au titre du L151-23, une servitude de passage d'une largeur de 6 mètres doit être respectée le long de ces cours d'eau. Cette marge de recul se calcule à partir de la berge du cours d'eau. Cette servitude doit permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau des agents ou personnels chargés de leur surveillance ou de leur entretien. Cette marge de recul pourra permettre également des projets de reméandrage et/ou de renaturation. Elle est aussi identifiée comme une zone de protection entre les rûs et les secteurs les bordants. Le bon écoulement des cours d'eau doit être garanti.

Les berges des cours d'eau

L'article 1 du règlement du SAGE de la Mauldre encadre l'implantation d'installations, ouvrages, travaux ou activités dans le lit mineur des cours d'eau et au niveau des berges. Ses prescriptions devront donc être respectées dans le cadre des objectifs définis par le SAGE.

V. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément au Code de l'Urbanisme et à la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU 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. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1. Reconstruction de bâtiments détruits ou endommages à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

2. Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

3. Travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

4. Travaux et installations pour l'isolation par l'extérieur

Pour autoriser dans les conditions prévues à l'article L.152-5 du code de l'urbanisme :

1. La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes,
2. La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes,
3. La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

Selon le rapport de présentation, la zone UA correspond à la zone d'habitat présente dans le centre ancien de Villepreux.

La zone UA se compose de trois secteurs UAa, UAb et UAc

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie au niveau du secteur UAc (parc des Gondi – OAP n°1), ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec cette orientation et avec la nature du Site. La zone Ua est concernée par l'application du PPRI du rû de Gally. Dans ces secteurs et notamment dans le sous-secteur UAa, tout projet doit se conformer aux règles édictées par le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière*,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier*,
- Les constructions à destination industrielle*,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur,
- Les Installations Classées* pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- L'aménagement et l'extension* des Installations Classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.)

ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Pour les seuls sous- secteurs UAa et UAb

- Les constructions à vocation commerciale* à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² et qu'elles soient situées en rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux* dans les étages et qu'elles réservent en façade un accès direct à ces logements ou bureaux*,
- Les constructions à vocation artisanale* à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 150m² de surface de plancher*, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans les espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher* et leur hauteur 3 mètres,
- Les piscines de plein air.

Pour le seul sous- secteur UAc

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier*, aux bureaux*, au commerce* et à l'artisanat* à condition qu'elles soient liées à un projet de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles,
- Les constructions destinées à l'habitation* à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des bâtiments créés dans le cadre d'un projet de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Dans le cadre de division parcellaire, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau

d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), concernant un terrain de plus de 1 000 m² de surface totale, doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale). Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

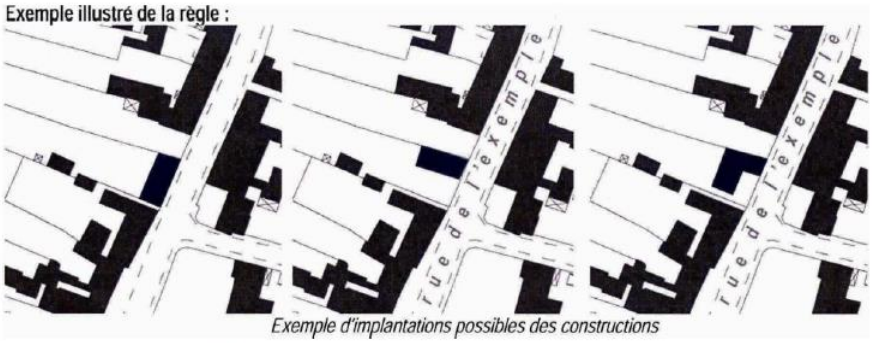
Pour les seuls sous- secteur UAa et UAb

Les distances sont mesurées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies publiques et privées* ainsi que des emprises publiques et dans une bande de 25 mètres depuis les voies publiques et privées et les emprises publiques*.

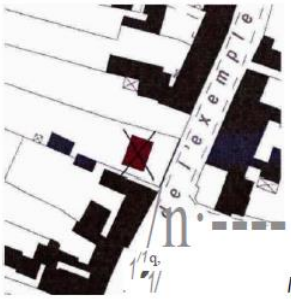
Au-delà de la bande de 25 mètres ne seront autorisées que :

- Les surfaces commerciales en rez-de-chaussée,
- Les constructions annexes* isolées d'une superficie n'excédant pas 12m² de surface de plancher* et d'une hauteur de 3 mètres,
- Les piscines de plein air.

L'ensemble des règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer pour l'aménagement ou l'extension* des constructions existantes sans changement de destination à condition que la distance par rapport aux voies et emprises publiques* ne soit pas modifiée.



Exemple d'implantations possibles des constructions



Implantation impossible

Pour le seul sous- secteur UAc

Les constructions doivent s'inscrire dans la zone constructible définie dans l'orientation d'aménagement présentée dans le dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies publiques et privées*, et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*,
- Soit en retrait minimum de 2 mètres depuis les voies publiques et privées*, mesuré en tout point de la construction.

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

Pour les seuls sous- secteurs UAa et UAb

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou être implantées en retrait ou sur la limite des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- Est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- Est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Pour l'aménagement ou l'extension* d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni aucune vue ne doivent être créées à moins de 4m de la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte.

Les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* et 3 mètres de hauteur pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Pour le seul sous- secteur UAc

Les constructions doivent s'inscrire dans la zone constructible définie dans l'orientation d'aménagement présentée dans le dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU.

Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives*. La marge de reculement est définie comme suit :

- Elle sera au moins égale à 8 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- Elle sera au moins égale à 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

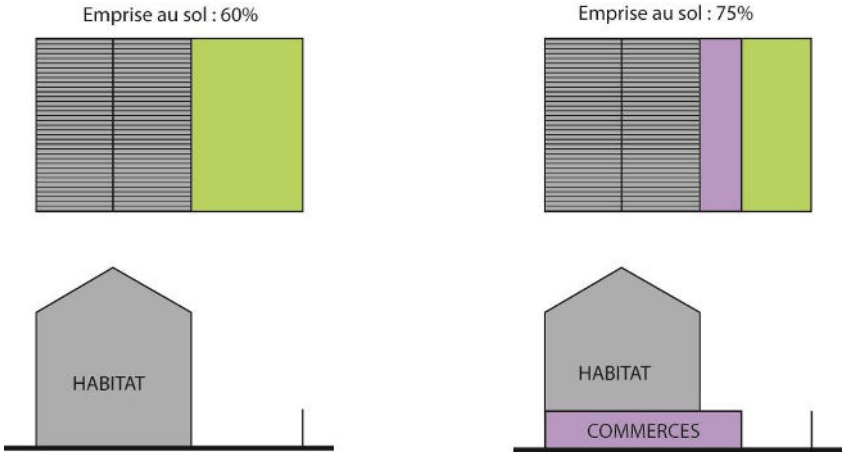
- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures,
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul sous- secteur UAa

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.



Pour le seul sous- secteur UAb

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière*.

Pour le seul sous- secteur UAc

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions annexes* est fixée à 3 mètres.

Les surélévations des toitures des constructions existantes sont interdites sauf exceptions indiquées dans les adaptations mineures du présent règlement.

Pour les seuls sous- secteurs UAa et UAb

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour le seul sous- secteur UAc

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2.Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

3.Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Toiture

Les toitures, à l'exception des annexes* isolées et des vérandas, doivent être à deux versants compris entre 35° et 45°.
Le matériau de couverture doit être d'aspect tuile plate de pays (entre 50 et 80 unités par m²), avec rives scellées et faîtages* en tuiles demi-rondes scellées au mortier.

D'autres matériaux ou manières de faire pourront être employés ponctuellement pour des annexes* ou petits volumes de transition non visibles de l'espace public (zinc, cuivre, verrière, toit terrasse de préférence végétalisée) à condition de justifier de leur bonne insertion à l'ensemble bâti et de rester en proportion modeste (20% maximum) par rapport à la totalité du projet ou de l'existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réfection partielle d'une toiture existante à l'identique, ni à l'extension* d'un bâtiment existant. Dans le cas d'extension*, la toiture de l'extension* doit s'harmoniser avec celle de la construction principale.

L'éclairement éventuel des combles sera assuré soit :

- Par des ouvertures en pignon*,
- Par des ouvertures en lucarnes ou ouvertures contenues dans le plan de la toiture. La somme des largeurs de ces ouvertures de toiture ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Les éléments tels que lucarnes et conduits de cheminées doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels, et s'inspirer de leurs différents modèles.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairement seront de proportion verticale (plus haut que large).

Les menuiseries seront de préférence en bois peint de couleur claire (blanc cassé, gris, bleu, vert tilleul, ...) ou foncée (brun-rouge foncé, vert bouteille...). Les volets seront des volets en bois peint sans écharpes. Des volets roulants pourront être autorisés pour des baies vitrées en façade arrière, sous réserve que les caissons soient intérieurs. Ces règles ne sont pas imposées pour les bâtiments annexes.

Les portes et ferronneries (garde-corps, grille, portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui seront de la couleur des volets.

Façades

Les façades et volumes des constructions doivent être conçus de manière à ce qu'un marquage des 3 niveaux principaux (soubassement, étages nobles, couronnement) soit apparents. Les modénatures employées doivent être réinterprétées de manière contemporaine.

<u>Façades commerciales</u>

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus (jambages, bardeaux, linteaux, appareillés ou enduits). Dans ces cas, vitrines et bardeaux enseignes devront être placés en léger retrait par rapport au nu de la façade.

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine.
Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires (beige...) Ou foncées (marine, vert bouteille...).

Parements* extérieurs

Les enduits seront préférentiellement inspirés des finitions traditionnelles : enduit taloché, brossé, projeté au balai...

Leurs couleurs s'inscriront dans les gammes colorées des sables locaux, allant du blanc-jaune pâle aux ocres-rouges.

D'autres types de parement pourront être autorisés (clins de bois, pierre...) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

Vérandas*

Les vérandas* seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.
Leurs couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris, ou bien de matériau opaque et uni de même teinte que la couverture.

4.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) <u>En bordure des voies et des espaces publics</u>

Les clôtures en bordures des voies ou espaces publics, ne doivent pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures sont constituées :

- Soit par un mur plein en meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit ou parpaings enduits comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles,
- Soit d'un mur bahut en pierre meulière ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies

vives. Le rapport de hauteur du muret et de la grille sera d'1/3 et 2/3,

- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie.

Les portes et portails, de même hauteur (hauteur maxi de 1,80 mètre) que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint de couleurs claires (beige...) ou foncées (marine, vert bouteille...).

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, sur toute hauteur, soit en métal avec grille en partie haute. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

b)<u>En limite séparative</u>

Les clôtures sont constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit, soit en parpaings enduits comme les murs de façade,
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

Dispositions diverses

Les abris de jardin, les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.
Les abris de jardin ainsi que les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales :

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

A partir de 3 places crées sur l'unité foncière, la surface moyenne des espaces dédiés au stationnement est de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1.Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat :

a)à destination d'habitat collectif sont imposées :

- 1 place de stationnement minimum par logement de type studio et F2,
- 2 places de stationnement minimum par logement de type F3 et F4,
- 2,2 places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b)à destination d'habitat individuel sont imposées :

- Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :

- 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle, au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2.Nombre d'emplacements pour les autres constructions :

a) destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.

- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2m² pour 100m de surface de plancher *.

b) destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher *.

c) destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher *.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes

afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

A l'exception des surfaces à usage commercial et artisanal 30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables…) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples) afin de permettre le plus possible l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée de deux à trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée (voir liste des espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau en annexe).

Pour le seul sous- secteur UAc

Les espaces boisés à préserver et les alignements d'arbres à maintenir définis dans l'orientation d'aménagement présentée dans le dossier de PLU et délimitée dans les documents graphiques du PLU seront impérativement préservés.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Selon le rapport de présentation, la zone UB correspond à la zone d'habitat pavillonnaire groupé présente au niveau du centre-ville et de la Haie Bergerie.

La zone UB se compose de trois secteurs UBa, UBb et UBc

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie au niveau du secteur UBa et UBb (secteur de la Haie Bergerie – OAP n°2), ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts*,

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur,
- Les Installations Classées* pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- L'aménagement et l'extension* des Installations Classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, liés à l'activité ferroviaire, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs

caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher* et leur hauteur 3 mètres,
- Les piscines de plein air.

Pour les seuls sous- secteurs UBb et UBc

- Les extensions* des constructions existantes et les annexes* à condition qu'elles se situent à l'arrière* des constructions.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Dans le cadre de division parcellaire, l'accès doit être réfléchi via un schéma d'aménagement d'ensemble et être optimisé pour desservir plusieurs constructions.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le

passage des véhicules et être compatible avec l'orientation d'aménagement présentée dans le dossier de PLU et délimitée sur les documents graphiques.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales

et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), concernant un terrain de plus de 1 000 m² de surface totale, doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Pour le seul sous- secteur UBa

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur l'alignement repéré sur le document graphique, pour tout ou partie de la façade ou d'un pignon*,
- soit, en l'absence d'alignement sur le document graphique, à l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques ou en retrait de l'alignement* au moins égal à 4 mètres.

Pour les seuls sous- secteurs UBb et UBc

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques ou en retrait de 6m minimum.

En cas d'aménagement, d'extension* des constructions ou de démolition/reconstruction, la distance à l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques devra être inchangée par rapport à celle existante à la date d'approbation du présent PLU.

Lorsque le terrain est entouré ou longé par plusieurs voies et emprises publiques, les aménagements et les extensions de construction, sont possibles sur les façades arrières par rapport à la voie d'adressage * dans les conditions définies par l'article UB 7.

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

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Pour l'aménagement ou l'extension* d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni aucune vue ne doivent être créées à moins de 4m de la limite séparative.

Les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher * et 3 mètres de hauteur pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures,
- 3 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le seul sous- secteur UBa

L'emprise au sol*des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie de l'unité foncière*. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 80% pour les surfaces à usage commercial et artisanal uniquement à rez-de-chaussée.

Pour le seul sous- secteur UBb et UBc

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 55% de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans le cas d'extensions* avec un toit terrasse, la hauteur de la construction ne dépassera pas 3.5 mètres de hauteur totale.

Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur définie dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 doit être respectée.

Pour le seul sous- secteur UBa

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les seuls sous- secteurs UBb et UBc

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2.Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les prescriptions suivantes leurs sont applicables:

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

3.Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Volumétrie

Pour les seul sous- secteur UBb et UBc

Les proportions volumétriques des bâtiments d'origine les plus hauts dans chacune des opérations d'ensemble devront être préservées ou constituer un référent pour les extensions* par surélévation.

Toiture

Pour les seul sous- secteur UBa et UBb

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels.

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques au bâtiment d'origine. Elles auront des pentes comprises entre 30 et 35°.

Dans le cas d'extension*, les toitures devront présenter un aspect en harmonie avec la construction existante. Les toits terrasses des extensions sont possibles pour les extensions* inférieures à 30 m² de surface de plancher.

Pour le seul sous- secteur UBc

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels.

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques au bâtiment d'origine. Elles auront des pentes comprises entre 30 et 45°.

Dans le cas d'extension*, les toitures devront présenter un aspect en harmonie avec la construction existante. Les toits terrasses des extensions sont possibles pour les extensions* inférieures à 30 m² de surface de plancher.

Percements

Les proportions des percements devront respecter celles des percements d'origine.
Les menuiseries seront de préférence en bois peint de couleur claire (blanc cassé, gris...) ou foncée (brun-rouge foncé, vert bouteille...).

Parements* extérieurs

Les façades des constructions seront en matériaux enduits de tons clairs (blanc, blanc cassé, beige clair, gris clair, ocre, …).
Pour les annexes* n'excédant pas 12m² de surface de plancher*, des clins de bois pourront être autorisés en façade.

Lors de travaux sur les façades existantes (ravalement, isolation par l'extérieur, etc…), les détails décoratifs de chacune des façades seront à conserver ou à reproduire à l'identique.

Vérandas*

Les vérandas* doivent favoriser des aspects légers et transparents facilitant leur intégration dans l'environnement.

4.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Pour le seul sous- secteur UBa

La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,20 mètre.

Elle sera constituée de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) d'une hauteur maximum de 1 mètre, maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Pour les seuls sous- secteurs UBb et UBc

La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,20 mètre. Elle sera constituée :

- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité
- Soit d'un mur bahut enduit, peint d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, elle-même doublée ou non intérieurement d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les portails seront en bois peint de couleur foncée (vert foncé, brun, anthracite).

b)En limite séparative

La hauteur de la clôture n'excédera pas 2 mètres. En cas de terrain en pente, la clôture devra suivre la pente du terrain.

Les clôtures seront constituées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

A partir de 3 places crées sur l'unité foncière, la surface moyenne des espaces dédiés au stationnement est de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Autour de la gare de Villepreux-Les Clayes, dans un rayon de 500 mètres, il peut être dérogé aux normes de stationnement nonobstant les règles du PLU conformément à l'article L152-6 du code de l'urbanisme.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1.Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat:

a)à destination d'habitat collectif sont imposées :

- 1 place de stationnement minimum par logement de type studio, F2 et F3
- 2 places de stationnement minimum par logement de type F4,
- 2,2 places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b)à destination d'habitat individuel sont imposées :

- Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :

- 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement visiteurs :

Pour l'habitat collectif un minimum de 10% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour

les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2. Nombre d'emplacements pour les autres constructions :

a) destinées à l'hébergement hôtelier*, il sera créé :

- une place de stationnement pour :
  - 1 chambre d'hôtel,
  - 10m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

b) destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher*.

c) destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher*.

d) destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher*.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

15 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée de deux à trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables…) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples) afin de permettre le plus possible l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N’est pas réglementé.

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N’est pas réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d’une adduction d’une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu’au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Selon le rapport de présentation, la zone UC correspond à la zone d'habitat pavillonnaire.

ARTICLE UC 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier*,
- Les constructions à destination commerciale*,
- Les constructions à destination industrielle*,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

Sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de l'Avre, toute construction est interdite.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction hors site urbain constitué est interdite.

ARTICLE UC 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur,
- Les constructions destinées aux bureaux* et à l'artisanat* à condition de s'inscrire dans le volume de la construction,
- Les extensions* des constructions existantes, et les annexes* à conditions qu'elles se situent à l'arrière des constructions, qu'elles soient en rez-de-chaussée et qu'elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher*,
- Les Installations Classées* pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- L'aménagement et l'extension* des Installations Classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher* et leur hauteur 3 mètres,
- Les piscines de plein air.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute

nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en

12 heures (pluie centennale).
Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 et 20m de l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques.

Au-delà de la bande de 20 mètres, sont seules autorisées, les piscines, les constructions annexes* isolées d'une superficie n'excédant pas 12m² de surface de plancher* et les extensions* des constructions existantes telles que définies à l'article 2.

Ces règles ne s'imposent pas pour l'aménagement et l'extension* des constructions existantes à condition que la distance à l'alignement* ne soit pas réduite.
Lorsque le terrain est entouré ou longé par plusieurs voies et emprises publiques, les aménagements et les extensions de construction, sont possibles sur les façades arrières par rapport à la voie d'adressage* dans les conditions définies par l'article UC 7.

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

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à l'espace de desserte ou être implantées en retrait ou sur la limite des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Pour l'aménagement ou l'extension* d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni aucune vue ne doivent être créées à moins de 4m de la limite séparative.

Les annexes* n'excédant pas 12 m² de surface de plancher* pourront s'implanter sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

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

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol* des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

Les rez-de-chaussée ne pourront pas être surélevés de plus de 50 cm par rapport au terrain naturel avant travaux.

Les maisons de ville* et les annexes* ne peuvent faire l'objet de sur-élévation de toitures.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2.Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Volumétrie

Les proportions volumétriques des bâtiments d'origine les plus hauts dans chacune des opérations d'ensemble devront être préservées ou constituées un référent pour les extensions* par surélévation*.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels. Dans le cas d'extension*, les nouvelles toitures doivent se raccorder avec l'existant.
Les toitures seront à pentes, à deux ou quatre versants identiques à l'état existant du bâtiment et doivent avoir des pentes comprises entre 35° et 45°.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions seront en matériaux enduits de tons clairs (blanc, blanc cassé, beige clair, gris clair).
Les matériaux d'origine tels que la brique ou la pierre apparente devront être maintenus ou restitués.

Vérandas*

Les vérandas* doivent prendre en compte l'architecture et la toiture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent et favoriser des aspects légers et transparents favorisant leur intégration dans l'environnement.

3.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) En bordure des voies et des espaces publics

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité et dont la hauteur n'excédera pas 1,40 mètre.

b) En limite séparative

La hauteur totale* de la clôture n'excédera pas 2m. Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

A partir de 3 places crées sur l'unité foncière, la surface moyenne des espaces dédiés au stationnement est de 25 m² par emplacement, dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Autour de la gare de Villepreux-Les Clayes, dans un rayon de 500 mètres, il peut être dérogé aux normes de stationnement nonobstant les règles du PLU conformément à l'article L152-6 du code de l'urbanisme.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1. Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat :

a) à destination d'habitat collectif sont imposées :
   - 1 place de stationnement minimum par logement de type studio, F2 et F3
   - 2 places de stationnement minimum par logement de type F4,
   - 2,2 places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b) à destination d'habitat individuel sont imposées :

- Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :

- 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2.Nombre d'emplacements pour les autres constructions :

a) destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher *.

b) destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher *. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le

stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher *.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée de deux à trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables…) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples) afin de permettre le plus possible l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

Selon le rapport de présentation, la zone UD correspond à des emprises répondant à une mixité fonctionnelle (elle regroupe à la fois de l'habitat, des grands équipements et des activités artisanales et commerciales) et à une mixité géographique (cette zone est délimitée sur les emprises de l'ex RD98, de l'entrée de ville de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon, sur les emprises au niveau de l'hôtel de ville, sur les emprises du nord des Hauts du Moulin, sur les emprises de l'avenue de Versailles, sur les emprises du Val-Joyeux...). Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat, de commerces et d'équipements.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies :

- secteur de l'ex RD 98, de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon – OAP n°3
- secteur de l'avenue de Versailles – OAP n°4.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations.

ARTICLE UD 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination industrielle*,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

Sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de l'Avre, toute construction est interdite.

ARTICLE UD 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation de 10 logements ou plus devra comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de l'avenue de Versailles – OAP n°4, tout programme de construction destiné à l'habitation de 3 logements ou plus devra comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur,
- Les Installations Classées* pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou

usagers de la zone qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,

- L'aménagement et l'extension* des Installations Classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface commerciale.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, liées à l'activité ferroviaire, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Dans le secteur faisant l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global, seules sont autorisées les opérations inférieures à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Mobilité douce

Les voies et chemins créés devront impérativement reprendre les principes de liaisons définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les distances sont mesurées en tout point de la construction.
Les constructions doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*,

- Soit en retrait de 4m minimum des voies publiques et privées* et emprises publiques.

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

Les distances sont calculées en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Pour l'aménagement ou l'extension* d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite. Aucune ouverture ni aucune vue ne doivent être créées à moins de 4m de la limite séparative.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

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

Les constructions de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doivent respecter les distances suivantes, comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 4 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte des ouvertures,
- 2 mètres si les façades des bâtiments sont des murs aveugles.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et ses annexes*.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol*des constructions d'habitat collectif et d'activités ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2.Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la

largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Philosophie générale

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du terrain et pensées dans leur environnement global de manière à s'insérer harmonieusement dans le paysage (implantation, orientation, pente, volume…) et leur environnement local de manière à respecter l'harmonie créée par les constructions avoisinantes et les caractéristiques architecturales locales. Une attention doit être portée aux formes de la construction afin de privilégier des formes simples et des proportions harmonieuses avec l'existant favorisant une inscription dans le paysage avoisinant.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension*…). Il est en de même des constructions annexes*, des murs, des clôtures et des éléments techniques qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Vérandas*

Les vérandas* doivent prendre en compte l'architecture et la toiture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent et favoriser des aspects légers et transparents favorisant leur intégration dans l'environnement.

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

Sur rue, la hauteur de la clôture n'excédera pas 1,60 mètre. Elle sera constituée :

- *Soit* d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales doublées ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun).
- Soit d'un mur bahut enduit, peint d'une hauteur maximum de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie pouvant être doublé

d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques locales.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UD 12 :

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

La surface moyenne par emplacement est de 25 m², dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la

décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Autour de la gare de Villepreux-Les Clayes, dans un rayon de 500 mètres, il peut être dérogé aux normes de stationnement nonobstant les règles du PLU conformément à l'article L152-6 du code de l'urbanisme.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1.Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat:

a) à destination d'habitat collectif sont imposées :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type studio et F2,
- 2 places de stationnement minimum par logement de type F3 et F4,
- 2,*2* places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b) à destination d'habitat individuel sont imposées :
- Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :
- 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans

les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle, au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2.Nombre d'emplacements pour les autres constructions:

a) destinées à l'hébergement hôtelier**, il sera créé :

- une place de stationnement pour :
  - 1 chambre d'hôtel,
  - 10m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

b) destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher*.

c) destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher *. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher *.

d) destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher *.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Plantations et espaces libres

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée de deux à trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables…) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples) afin de permettre le plus possible l'infiltration des eaux pluviales sur le site.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N’est pas réglementé.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N’est pas réglementé.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d’une adduction d’une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu’au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP

Selon le rapport de présentation, la zone UP correspond à la zone d'habitat présente en limite du golf de Saint-Nom-la-Bretèche.

ARTICLE UP 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination commerciale,
- Les constructions à destination artisanale*,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier*,
- Les constructions à destination industrielle*,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

ARTICLE UP 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées aux bureaux* à condition de s'inscrire dans le volume de la construction,
- Les extensions* des constructions existantes à conditions qu'elles soient en rez-de-chaussée et qu'elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher*,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

Dans les espaces protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :

- L'aménagement des accès aux constructions,
- Les annexes* à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m² de surface de plancher * et leur hauteur 3 mètres,
- Les piscines de plein air.

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).

Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 10 et 30 m de l'alignement* des voies publiques et privées* et emprises publiques et mesurée en tout point de la construction.

Au-delà de la bande de 30 mètres, seules sont autorisées les piscines ainsi que les annexes* n'excédant pas 12m² de surface de plancher *.

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

La distance est mesurée en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives* :

- D'au moins 6 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- D'au moins 4 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Pour les constructions nouvelles ainsi que pour l'aménagement ou l'extension* d'une construction, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit pas être réduite.

Aucune ouverture ni aucune vue ne doivent être créées à moins de 4m de la limite séparative.

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

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

N’est pas réglementé.

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s’applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d’une démarche environnementale ou de l’utilisation d’énergies renouvelables.

1. Intégration des constructions dans l’environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2. Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Toiture

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception, identique à celle de l'ensemble des bâtiments originels de l'opération. Dans le cas d'extension* les nouvelles toitures doivent se raccorder correctement avec l'existant.

Parements* extérieurs

Les façades des constructions seront en matériaux enduits de tons clairs (blanc, blanc cassé, beige clair, gris clair).

Les matériaux d'origine tels que la brique ou la pierre apparente devront être maintenus ou restitués.

Vérandas*

Les vérandas* doivent prendre en compte l'architecture et la toiture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent et favoriser des aspects légers et transparents favorisant leur intégration dans l'environnement.

3.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) <u>En bordure des voies et des espaces publics</u>

La hauteur des clôtures, éléments de portails et piliers compris, est limitée à 1.80 mètres. Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut enduit, peint d'une hauteur maximum de 0,60 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé d'une haie vive.

b) <u>En limite séparative</u>

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité et dont la hauteur n'excédera pas 1,20 mètre.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.
Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

La surface moyenne par emplacement est de 25 m², dégagements et accès compris.

Pour l'habitat individuel, le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Nombre d'emplacements pour les constructions :

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

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

Pour les constructions de plus de 150 m² de surface de plancher*, il sera créé au moins 3 places de stationnement

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Plantations et espaces libres

60 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de type essences locales dont la liste figure en annexe du présent règlement.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe. Une haie doit être composée de deux à

trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

L'ensemble des espaces non bâtis (cheminements piétons, espaces végétalisés sur dalles, espaces plantés en pleine terre, aires de stationnement perméables…) est traité en pelouses, prairie fleurie ou de fauche ou sont plantés d'arbres ou de plantes buissonnantes ou sont encore aménagés en espaces minéraux perméable (sablage, dallage, pavage par exemples.

ARTICLE UP 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UP 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UP 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

Selon le rapport de présentation, la zone UX correspond à la zone d'implantations économiques.

ARTICLE UX 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier*.

ARTICLE UX 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à l'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises,
- Les constructions destinées au commerce* à condition qu'elle ne dépasse pas 200m² de surface de plancher *,
- La création et l'aménagement des Installations Classées* soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur transformation ou extension* mesurée sous réserve que les dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage et pour améliorer en tant que de besoins l'aspect général des constructions et installations,
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE UX 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UX 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les

infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).
Des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés à minima pour l'arrosage des jardins et autant que possible pour minimiser la consommation d'eau potable.

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE UX 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement* des voies publiques ou privées et emprises publiques, mesuré en tout point de la construction.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum des limites séparatives* mesuré en tout point de la construction.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol*des constructions de toute nature ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière*.

ARTICLE UX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En cas de terrain en pente, la mesure sera prise par sections nivelées de 10 mètres de longueur dans le sens de la pente.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UX 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1. Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2. Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur.

Les constructions pourront s'inspirer des principes architecturaux et paysagers définis en annexe.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Parements* extérieurs

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée (gris, noir, vert, brun) afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

3.Aménagement des abords des constructions

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures seront constituées d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage

(vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessure. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE UX 12 : STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

La surface moyenne par emplacement est de 25 m², dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.

- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

Nombre d'emplacements pour les constructions:

a) Destinées à l'habitat, il sera créé :

- Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
- Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

b) Destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher*.

c) Destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher *. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher*.

d) Destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher*.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UX 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Plantations et espaces libres

Les espaces verts devront couvrir une superficie d'au moins 20 % de l'unité foncière* dont une majorité en pleine terre. La marge de recul* prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

La marge de recul* prévue à l'article UX 7 ci-dessus sera plantée à raison d'au moins un arbre de haute tige d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques pour 100m² d'espaces plantés.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

ARTICLE UX 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UX 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour toute construction nouvelle, le fourreau pour les fibres optiques est imposé et doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa

Selon le rapport de présentation, la zone 1AUa correspond aux emprises de l'ex RD 98, de l'entrée de ville de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon. Elle se caractérise par la présence d'espaces non bâtis et d'espaces aujourd'hui bâtis mais qui sont amenés à connaître une mutation prochaine. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat, de commerces et d'équipements.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie (secteur de l'ex RD 98, de la pointe à l'Ange à la zone d'activité du Trianon - OAP n°3). Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec ces orientations. Les opérations doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

ARTICLE 1AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

ARTICLE 1AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation doit comporter au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les extensions* des constructions existantes à conditions qu'elles soient en rez-de-chaussée et qu'elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher*,
- L'aménagement et l'extension* des Installations Classées* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et

qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE 1AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Mobilité douce

Les voies et chemins créés doivent impérativement reprendre les principes de liaisons définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE 1AUa 5 : CARACTERISTIQUESDES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies publiques et privées*, et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement*.

En cas de retrait, la distance à l'alignement* des voies publiques et privées*, et emprises publiques doit être au moins égale à 4 mètres mesurée en tout point de la construction.

ARTICLE 1AUa 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est mesurée en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 9 : EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout point d'une construction, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitat collectif, de bureau et d'hébergement hôtelier* ne doit pas excéder 15 mètres vis-à-vis du terrain naturel.

En tout point d'une construction, la hauteur maximale des constructions à destination d'artisanat* ou d'habitat individuel ne doit pas excéder 10 mètres vis-à-vis du terrain naturel.

ARTICLE 1AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2.Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées,

- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été et une gestion des eaux pluviales alternative.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Vérandas*

Les vérandas* doivent prendre en compte l'architecture et la toiture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent et favoriser des aspects légers et transparents favorisant leur intégration dans l'environnement.

3.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessures. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures en bordures des voies ou espaces publics, ne doivent pas dépasser 1,60 mètre. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes, adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

b) En limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2m. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE 1AUa 12 : STATIONNEMENT

Surface des emplacements

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

La surface moyenne par emplacement est de 25 m², dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.

- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1. Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat :

a) à destination d'habitat collectif sont imposées :
   - 1 place de stationnement minimum par logement de type studio et F2,
   - 2 places de stationnement minimum par logement de type F3 et F4,
   - 2,5 places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b) à destination d'habitat individuel sont imposées :
   - Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
   - Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :

- 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement visiteurs :

Pour l'habitat collectif un minimum de 10% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement spécifique :

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 15 places, l'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et/ou emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur de 10% du parc total de stationnement.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle ou à usage de bureau, au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2. Nombre d'emplacements pour les autres constructions:

a) destinées à l'hébergement hôtelier**, il sera créé :

- une place de stationnement pour :
  - 1 chambre d'hôtel,
  - 10m² de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher* dans un local fermé.

b)destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher*.

c)destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher*. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher*.

d)destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher*.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUa 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être de la pleine terre ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour tout aménagement paysager, l'utilisation d'essences locales, dont une proposition d'essences figure en annexe du règlement, est obligatoire.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

ARTICLE 1AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

N’est pas réglementé.

ARTICLE 1AUa 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L’éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L’intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d’énergie.

ARTICLE 1AUa16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installées en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu’au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUb

Selon le rapport de présentation, la zone 1AUb correspond aux secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation. Elle est principalement destinée à l'accueil d'habitat, d'équipements et d'activités en continuité de l'urbanisation existante du quartier des Hauts du Moulin.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie au niveau de la zone 1AUb (secteur des Hauts du Moulin – OAP n°5), ainsi, l'opération d'aménagement et de construction doit être compatible avec ces orientations. L'opération doit faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble permettant la réalisation de constructions au fur et à mesure de l'avancée de l'opération.

ARTICLE AUb 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier*,
- Les constructions à destination industrielle*,
- Les constructions à destination d'entrepôts*.

ARTICLE AUb 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Tout programme de construction destiné à l'habitation doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les extensions* des constructions existantes et les annexes* à condition qu'elles se situent à l'arrière des constructions, qu'elles soient en rez-de-chaussée et qu'elles ne dépassent pas 25m² de surface de plancher*,
- Les Installations Classées* pour la Protection de l'Environnement non soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone qu'elles n'engendrent ni de risques ni de nuisances au voisinage des zones habitées,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et

qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Voirie

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

L'aménagement des voies doit permettre un partage de la voirie entre les différents usagers et une circulation sécurisée.

Mobilité douce

Les voies et chemins créés doivent impérativement reprendre les principes de liaisons définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale)..

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La distance est mesurée en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter à l'alignement* des voies publiques et privées*, et emprises publiques, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon*, ou en retrait de l'alignement* des voies publiques et privées* et des emprises publiques.

En cas de retrait, la distance à l'alignement* voies publiques et privées* et des emprises publiques doit être au moins égale à 4 mètres mesurée en tout point de la construction.

ARTICLE 1AUb 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est mesurée en tout point de la construction. Les constructions doivent s'implanter en limites séparatives* ou en retrait des limites séparatives*.

En cas de retrait, celui-ci :

- est au moins égal à 4 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- est au moins égal à 2 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance*.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

ARTICLE 1AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUb 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol*des constructions est fixée à 40%.

ARTICLE 1AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En tout point d'une construction, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitat collectif, de bureau ne doit pas excéder 13 mètres vis-à-vis du terrain naturel.

En tout point d'une construction, la hauteur maximale des constructions à destination d'artisanat* ou d'habitat individuel ne doit pas excéder 10 mètres vis-à-vis du terrain naturel.

ARTICLE 1AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1. Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

2. Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension*, les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été et une gestion des eaux pluviales alternative.

Parements* extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée.

Les bâtiments de volume imposant seront de teinte foncée (gris, noir, vert, brun) afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Vérandas*

Les vérandas* doivent prendre en compte l'architecture et la toiture des bâtiments sur lesquelles elles s'accrochent et favoriser des aspects légers et transparents favorisant leur intégration dans l'environnement.

3.Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

a) En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures en bordures des voies ou espaces publics, ne doivent pas dépasser 1,60 mètre. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes, adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou

non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

b) En limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2m. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Pour toutes nouvelles constructions, les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

ARTICLE 1AUb 12 : STATIONNEMENT

Surface des emplacements

Chaque emplacement de stationnement doit répondre aux caractéristiques minimales:

- Longueur : 5m
- Largeur : 2,50m

La surface moyenne par emplacement est de 25 m², dégagements et accès compris.

Le calcul des places de stationnement se fait par tranche entière entamée : chaque tranche entamée sera arrondie à l'unité supérieure.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.

- Toute extension de plus de 25 m² créant une augmentation de surface totale et générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la situation initiale.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (soit dans un rayon de 300 mètres autour de la construction). Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, 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 (dans un rayon de 300 mètres autour de la construction), soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les espaces de stationnement aménagés doivent privilégier des revêtements perméables ainsi que l'infiltration des eaux pluviales in situ.

1. Nombre d'emplacements pour les constructions d'habitat :

a) à destination d'habitat collectif sont imposées :
   - 1 place de stationnement minimum par logement de type studio et F2,
   - 2 places de stationnement minimum par logement de type F3 et F4,
   - 2,5 places de stationnement minimum par logement de type F5 et plus.

b) à destination d'habitat individuel sont imposées :
   - Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher,
   - Pour les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher.

c) à destination d'habitat de type locatif social, est exigée :
   - 1 place de stationnement par logement en application des articles L. 151-34 et L. 151-35 du code de l'urbanisme.

Stationnement visiteurs :

Pour l'habitat collectif un minimum de 10% en plus du nombre total de places devra être réservé aux visiteurs. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

Stationnement spécifique :

Dans le cas de définition de zones de stationnement contenant au moins 15 places, l'opération peut prévoir la mise en place d'emprises pour véhicules électriques et/ou emprises dédiées à la pratique du co-voiturage. Dans ce cas, ces emprises doivent être réservées à hauteur de 10% du parc total de stationnement.

Stationnement des vélos :

Pour l'habitat collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus dans les parties communes, au moins couverts pour les bicyclettes, et fermés pour les voitures d'enfants dans les logements collectifs. Pour les vélos, la surface à prévoir est d'au moins 1 m² par 70m² de surface de plancher*.

Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation individuelle au moins 1 espace réservé par logement au stationnement sécurisé des vélos doit être prévu dans l'opération.

2. Nombre d'emplacements pour les autres constructions:

a) destinées aux bureaux*, il sera créé :

- Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher*.
- Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher* n'excède pas 40 m² dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 2m² pour 100m de surface de plancher *.

b) destinées à l'artisanat*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher *. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes:

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher *.

c) destinées au commerce*, il sera créé :

- Une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher *.

Dispositions diverses

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUb 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

30 % minimum de la superficie de l'unité foncière* doit être perméable ou permettre l'infiltration des eaux pluviales de la même façon que le terrain naturel.

Pour tout aménagement paysager, l'utilisation d'essences locales, dont une proposition d'essences figure en annexe du règlement, est obligatoire.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation n°5, le traitement de la lisière paysagère doit être composé de bosquets et d'essences locales d'au moins trois variétés.

ARTICLE 1AUb 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUb 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'éclairage des espaces publics doit respecter une orientation vers le bas. L'intensité, le positionnement et les caractéristiques des points lumineux doivent satisfaire aux conditions de sécurité et de déplacement des

personnes sans pour autant nuire aux espèces naturelles. Les dispositifs utilisés doivent favoriser les économies d'énergie.

ARTICLE 1AUb 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le fourreau pour les fibres optiques est imposé pour toute construction neuve. Les fourreaux doivent être installées en nombre suffisant pour permettre le passage des câbles depuis la limite du domaine public jusqu'au point de raccordement. Ces lignes en fibre optique doivent être utilisables par tout opérateur.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Selon le rapport de présentation, la zone Agricole, A, regroupe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par l'application du PPRI du rû de Gally. Dans ces secteurs, tout projet doit se conformer aux règles édictées par le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article A2.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle hors site urbain constitué est interdite.

Sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de l'Avre, toute construction est interdite.

Toutes les nouvelles occupations et constructions dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article 151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, et installations directement nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- Les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole, sous réserve :
  - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole,
  - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance ou en continuité des bâtiments agricoles,
  - De constituer l'unique logement de l'exploitation.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions régulièrement autorisées et existantes à la date d'approbation du présent PLU,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au

terrain naturel. Ils sont également autorisés s'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers et aux ouvrages hydrauliques,

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, liées à l'activité ferroviaire, etc.) ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.
- Sur une bande de 12 mètres de part et d'autre de l'aqueduc de l'Avre, les constructions sont autorisées à condition d'être liées directement à l'exploitation de l'aqueduc de l'Avre.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur

et dans la mesure où le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible. L'équipement doit prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales *des constructions donnant lieu à un permis de construire,* et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum des voies publiques et privées* et emprises publiques mesurée en tout point de la construction.

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

Toute construction doit être implantée en retrait de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives, mesurée en tout point de la construction.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale* des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale* des constructions à destination agricole ne doit pas dépasser 11 mètres.

La hauteur totale* des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des constructions existantes restera inchangée.

Les surélévations des toitures des constructions existantes sont interdites sauf exceptions indiquées dans les adaptations mineures du présent règlement.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux liées au service public (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les travaux exécutés, situés dans le site classé de la Plaine de Versailles devront respectés le Site et être réfléchis en harmonie avec l'existant.

Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial.

Les matériaux utilisés lors d'aménagement sur ces éléments doivent présenter une similitude d'aspect et de teinte ou respecter les matériaux traditionnels.

Les constructions à destination agricole doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Le projet de construction doit permettre une intégration harmonieuse dans le paysage,
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect,
- Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage,
- Les toitures doivent respecter une pente de 15° minimum,
- Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus,
- L'implantation de bâtiment agricole doit être accompagnée d'un projet d'intégration paysagère. Ce projet paysager doit être réalisé simultanément à la réalisation du bâtiment agricole.

Sont interdits :

- Les bardages brillants, les matériaux d'aspects réfléchissants et les effets de rayure et de fort contraste (angles soulignés, rayures par exemples).

Les constructions à destination d'habitation doivent respecter les prescriptions suivantes :

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

1.Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

1. Aspect extérieur des constructions

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ; Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les projets d'architecture contemporaine utilisant des technologies énergétiques nouvelles sont recommandés.

Les prescriptions ci-après peuvent ne pas s'appliquer dans le cadre d'une rénovation pour la mise en place d'une isolation par l'extérieur. Toutefois la largeur maximum de l'emprise sur le domaine public ne pourra dépasser 25 cm.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage.

2. Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessures. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

a) En bordure des voies et des espaces publics

Les clôtures en bordures des voies ou espaces publics, ne doivent pas dépasser 1,60 mètre. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes, adaptées aux conditions bioclimatiques, doublée ou non d'un grillage (vert foncé, noir ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

b) En limite séparative

Les clôtures en limite séparative ne doivent pas dépasser 2m. Les clôtures sont constituées d'une haie vive composée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non d'un grillage.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les lignes d'alimentation électrique et téléphonique seront enterrées.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les installations photovoltaïques sont interdites au sol.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des engins agricoles, voitures, gros porteurs doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des nouvelles constructions.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi Paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Les espaces hydrauliques ne doivent pas être rebouchées. La végétation de type humide les entourant doit être préservée ou remplacée par des essences de type locales.
- Pour les cours d'eau identifiés, une servitude de passage d'une largeur de 6 mètres doit être respectée le long de ces cours d'eau afin de permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau ou de leur entretien. Cette marge de recul pourra permettre également des projets de reméandrage. Le bon écoulement des cours d'eau doit être garanti.

L'ensemble des éléments repérés au titre de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme fait l'objet d'une fiche spécifique déclinée dans les annexes n°5 du présent document.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Plantations et espaces libres

Un aménagement végétal composé d'essences locales, dont la liste figure en annexe n°4, doit accompagner les constructions agricoles. Cet aménagement doit favoriser la création de lisière paysagère et doit permettre une intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée (cf. liste des espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau en annexe).

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Selon le rapport de présentation, la zone N est une zone de préservation du patrimoine environnemental et paysager communal. Elle regroupe également les secteurs sportifs et de loisirs ainsi que l'emprise de la station d'épuration.

La zone N se compose de trois secteurs : Na, Nb et Ne.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** a été définie (secteur de la pépinière – OAP n°3). Ainsi, les opérations d'aménagement devront être compatibles avec ces orientations.

La zone N est concernée par l'application du PPRI du rû de Gally. Dans ces secteurs, tout projet doit se conformer aux règles édictées par le règlement du PPRI annexé au présent PLU.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exception de celles mentionnés à l'article N2.

Dans la bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha repérée sur les documents graphiques du PLU, toute construction nouvelle est interdite.

Toute construction nouvelle dans les secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés au document graphique.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales :

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à vocation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, voirie, télécommunications, énergies renouvelables, etc.) ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et leurs travaux de maintenance et de modification lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient

compatibles avec le caractère de la zone, certains des articles 3 à 13 pourront alors ne pas être appliqués.

- Dans les emprises ferroviaires, les ouvrages et constructions à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire :
    - Les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par l'exploitant,
    - Les constructions, installations, dépôts de toute nature réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (entreposage, stockage, conditionnement de marchandises...).
- L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLU.

Pour le seul secteur Na

Les constructions, aménagements et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs à partir du moment où ceux-ci :

- Sont liés aux zones de jardins familiaux, de loisirs, de détente et de promenades,
- Restent légers, réversibles et en accord avec la valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

Pour le seul secteur Nb :

- Les extensions modérées des constructions et installations destinées à l'habitation, aux bureaux*, au commerce et activités de service*, à l'hébergement hôtelier* et à condition qu'elles soient liées à un projet de valorisation du site classé de la Plaine de Versailles.

Pour le seul secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur inscription dans l'environnement soit particulièrement étudiée et qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ou un droit de passage désigné par servitudes.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie de desserte de construction doit permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

Assainissement

a) Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur dans la mesure où le raccordement à l'assainissement collectif n'est pas possible. L'équipement doit prévoir les dispositions permettant de garantir le traitement des eaux usées sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales : Pour toute nouvelle construction, les aménagements réalisés sur un terrain doivent favoriser l'infiltration sur l'unité foncière* sans générer de désordre de type pollution du sous-sol ou inondations des fonds voisins privés ou publics. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations seront évitées. Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement sont recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être mises en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner. Les systèmes alternatifs favorisant l'infiltration dans le sol seront privilégiés.

En application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre, afin de ne pas aggraver le risque d'inondation par ruissellement et de réduire l'apport de polluants au milieu, les rejets d'eaux pluviales des constructions donnant lieu à un permis de construire, et des opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'aménagement concertée (ZAC), doivent être infiltrées. En cas d'impossibilité technique, technico-économique ou zones de vulnérabilités de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 70 mm en 12 heures (pluie centennale).

Desserte téléphonique, électrique, télédistribution et gaz

Dans les ensembles de constructions groupées, la desserte téléphonique, électrique, gaz et de télédistribution intérieure doit être enterrée.

Les postes de transformation électrique ou de détente de gaz sont implantés à l'alignement* et intégrés soit dans les bâtiments soit aux clôtures.

ARTICLES N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec une distance minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques et privées* et emprises publiques, mesurée en tout point de la construction.

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

La distance est mesurée en tout point de la construction. Toute construction doit être implantée en retrait de 8 mètres minimum si la façade comporte des ouvertures et en retrait de 4 mètres minimum dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement sans extension* d'une construction à condition que la distance par rapport à la limite séparative* aboutissant à l'espace de desserte ne soit pas réduite.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nb

L'extension modérée des constructions autorisées dans la zone, ne doit pas conduire à une augmentation de plus de 30 % de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Dans les secteurs N, Na et Ne

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux liées au service public (eau potable, eau pluviale, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Dans le secteur Nb

La hauteur des constructions existantes restera inchangée. La hauteur des extensions* autorisées ne doit pas excéder la hauteur de la construction

existante à la date d'approbation du PLU, mais sans pouvoir excéder 12 mètres.

Dans les secteurs N, Na et Ne

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLES N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Cet article ne s'applique pas aux constructions utilisant des matériaux ou des techniques innovantes issues d'une démarche environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.

Les travaux exécutés, situés dans le site classé de la Plaine de Versailles devront respectés le Site et être réfléchis en harmonie avec l'existant.

1. Loi Paysage

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique et patrimonial. Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes* dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine et/ou utilisant des

technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.

2. Intégration des constructions dans l'environnement

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux destinés à être revêtus ne doivent pas être laissés à nus.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Elles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

3. Aménagement des abords des constructions :

Clôtures

La hauteur des clôtures n'excédera pas 1,80 mètre.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé ou brun) maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront en bois plein, sur toute hauteur, soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure, sauf exception justifiée par l'harmonisation de l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Lorsque les clôtures ne seront pas constituées de végétaux, elles seront aménagées de façon à permettre à la petite faune de pouvoir les franchir ou les traverser sans blessures. Les dispositifs seront à décrire lors des dépôts de demandes d'autorisations.

Portes, portails et portillons :

Ils seront de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront en bois ou métal peint de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.
Les portes de garage seront pleines, en bois ou métal peint.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLES N 12 : STATIONNEMENT

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

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m², doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 1/s/ha.

ARTICLES N 13 : ESPACES LIBRES, AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Loi paysage

Les éléments de patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L. 151-23° ne doivent pas être défrichés ou détruits :

- Les espaces paysagers et arborés doivent être maintenus libres de toute construction afin de préserver leur fonctionnalité et afin que les caractéristiques paysagères soient respectées et préservées.
- Les essences arborées et arbustives existantes et les alignements créés doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes afin que les caractéristiques paysagères du territoire soient respectées et préservées.
- Pour les cours d'eau identifiés, une servitude de passage d'une largeur de 6 mètres doit être respectée le long de ces cours d'eau afin de permettre, entre autres, l'accès aux cours d'eau ou de leur entretien. Cette marge de recul pourra permettre également des projets de reméandrage. Le bon écoulement des cours d'eau doit être garanti.

Espace Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés à conserver figurant sur le plan sont soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme stipulant notamment que :

- Tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements sont interdits,
- Les défrichements sont interdits,
- Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Plantations et espaces libres

Pour les terrains en bordure de rivière, les arbres* existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres* d'essence locale et adaptée (cf. liste des espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau en annexe).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les plantations des linéaires de haies doivent être composées d'essences locales dont la liste figure en annexe n°4. Une haie doit être composée d'au moins trois types d'essences locales de façon à créer un panache qualitatif dans le paysage et à favoriser le rôle écologique de ces linéaires.

La conception de tout nouvel aménagement ou réaménagement devra être compatible avec l'objectif zéro phytosanitaires. Aussi, elle devra être réfléchie pour permettre des conditions favorables à la bonne santé des végétaux et pour adapter la composition végétale dans le but de limiter les surfaces à entretenir.

En limite avec une zone A ou une bande boisée, les clôtures végétales éventuellement mises en place doivent permettre le passage de la faune et le libre écoulement des eaux.

ARTICLES N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

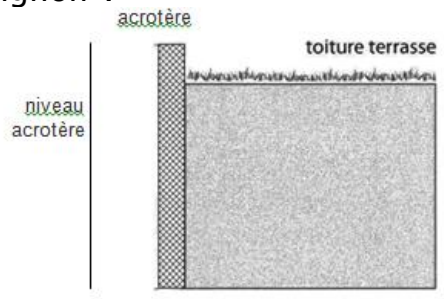
N’est pas réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

Acrotère :

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon*.



Alignement :

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

Annexe et dépendance :

Construction de faible dimension située sur la même unité foncière* que l'habitation principale et ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise, garage, atelier…). Elle n'est donc pas habitable.

Aménagement et extension des constructions existantes :

L'aménagement ne génère pas d'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment et ne change pas sa volumétrie.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Elle peut se faire soit par surélévation* d'un bâtiment existant ou par agrandissement de la surface au sol.

Arbre :

Végétal ligneux de taille élevée, dont le tronc ne se ramifie qu'à partir d'une certaine hauteur. Un arbre est dit de "haute tige" dès lors que son tronc mesure plus de 1,60m de hauteur

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels (acier, verre, béton...) ou de matériaux traditionnels (briques, bois, pierres...) dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace

Arrière :

L'arrière des constructions désigne la partie du terrain encadré par des limites séparatives, utilisé souvent comme fond de jardin, et situé derrière la construction principale. C'est donc l'espace qui se situe à l'opposé de l'emprise donnant sur le domaine public.

Dans le cadre du présent PLU, les extensions des constructions existantes et des annexes doivent être, dans certaines zones, situées à l'arrière des constructions principales.

Bande constructible :

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée depuis l'alignement* dans laquelle est autorisée l'édification des constructions principales.

Seules les piscines privées découvertes et les annexes* dans la limite de surface fixée par le règlement pourront être réalisées à l'extérieur de la bande constructible.

Comble :

Le comble est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

Construction :

Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination, et générant un espace utilisable par l'Homme. Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol. *Sont considérés comme une construction : une véranda, un abri de jardin, une piscine, un auvent, …*

Destination des locaux :

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un

même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux, sous réserve des dispositions particulières précisées ci-après (logements de fonction, ateliers d'artistes, entrepôts*, artisanat...).

Construction destinée à l'habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Est considéré comme un logement tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilettes, WC), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.
Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes* à l'habitation à condition que la S.H.O.N. d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la S.H.O.N. occupée par les artistes.

Construction destinée à l'hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Construction destinée aux bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes* dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Construction destinée au commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes* (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'industrie

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination,

les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.

Construction destinée à l'exploitation agricole ou forestière

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes* où sont exercées les activités liées à l'exploitation agricole et forestière. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à l'activité agricole et forestière sans restriction de surface. Il s'agit également des locaux où sont exercées par un exploitant agricole, des activités dans le prolongement de l'acte de production ou support pour l'exploitation.

Une exploitation agricole est une activité économique dirigée par un exploitant :

- mettant en valeur un terrain disposant au moins de moitié de la surface minimum d'installation correspondant au type de culture pratiquée telle que définie par l'arrêté préfectoral du 27 février 2007 établissant le schéma directeur des structures agricoles des Yvelines,
- ou, dans le cas d'élevage ou de production hors sol, disposant du coefficient d'équivalence défini par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 modifié.

Construction destinée à la fonction d'entrepôt

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans les dits locaux.

Délaissé :

Espace non bâti et non utilisé (pour du stationnement, un dispositif de gestion des eaux, un aménagement paysager…) à l'intérieur d'une parcelle laissé sans traitement particulier.

Double-rideau de construction :

Principe d'urbanisation consistant à favoriser de nouvelles constructions derrière un front de construction déjà existante.

Emprise au sol:

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cela signifie que toutes les constructions situées au-dessus du niveau du sol constituent une emprise au sol.

Espaces libres :

Les espaces libres sont des espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux : voiries, allées, cours, esplanades…
- des jardins et des espaces verts de pleine terre (engazonnés, arborés…)
- des places de stationnement de surface.

Extension :

Opération de construction qui de par sa nature et son importance modifie le volume principal de la construction. Si celle-ci est supérieure d'un tiers à la construction principale en surface de plancher et qu'elle bouleverse de manière trop importante la construction existante, elle n'est pas considérée comme une extension* mais comme une construction nouvelle. De la même manière, si elle n'est pas réalisée en continuité du bâtiment existant, il ne s'agit pas d'une extension*. On peut ainsi considérer qu'un projet constitue une extension* lorsque les trois conditions suivantes sont réunies :

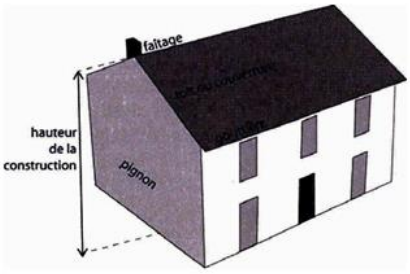
- Création de surface par prolongement des structures d'un bâtiment déjà existant, soit horizontalement ou verticalement,

Existence préalable ou création d'une ouverture sur le mur extérieur accédant à l'extension*,

- Occupation irréversible ou quasi-irréversible du sol
-

Faîtage :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture.



Habitations légères de loisirs

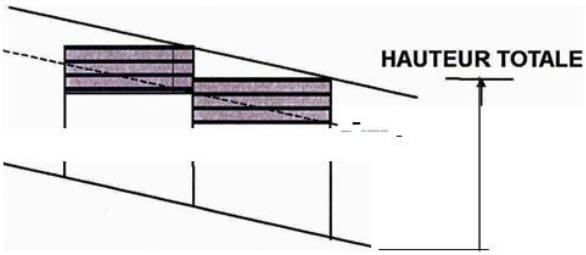
Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

Hauteur maximale :

Différence d'altitude entre le point d'emprise de l'édifice situé au niveau le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- -les balustrades et garde-corps à claire voie la partie ajourée des acrotères
- -les pergolas
- -les souches de cheminée
- -les locaux techniques de machineries d'ascenseur les accès aux toitures terrasse.



Installations Classées ou installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) :

Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi no 76-663 du 19 juillet 1976 et le décret no 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive no82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

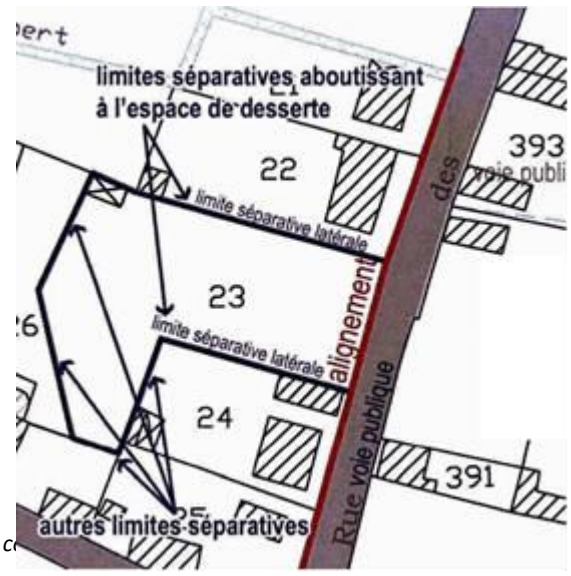
Jour de souffrance :

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

Limites séparatives de propriété :

Il s'agit des limites de la propriété autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées* (alignement*). Elles se composent :

Des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (limites séparatives latérales).



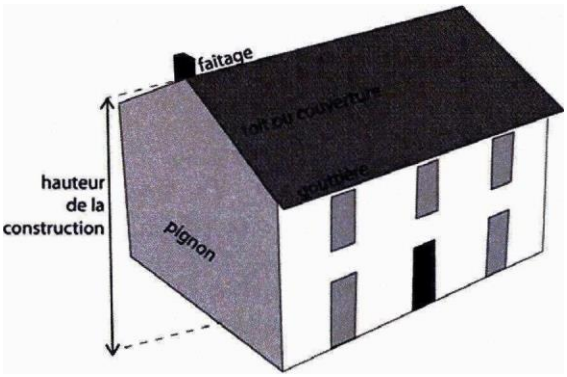
Des autres limites séparatives situées en fond de parcelles et délimitant la propriété.

Maison de ville :
Il s'agit d'un type de maison, qui présente une façade sur rue et qui partage un ou plusieurs murs mitoyens avec les maisons voisines. Il est ici fait référence au secteur d'habitat situé au niveau du quartier des Hauts du Moulin et situé entre les logements collectifs et les logements pavillonnaires.

Marge de recul :
Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives*. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux...) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie...) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

Parement :
Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon et mur pignon :
Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



Niveau du sol naturel :
Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Opération :
Ensemble organisé d'études, de démarches juridiques visant l'acquisition foncière et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.

Pleine terre :

Sont considérés comme des espaces de pleine terre, les espaces végétalisés non bâtis, ni en surface ni en sous-sols, permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé notamment d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace de pleine terre.

Retrait (par rapport à l'alignement) :
Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

Retrait (par rapport aux limites séparatives) :
Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction.

Surélévation :
La surélévation est une extension* d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol* totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Unité cadastrale :
Emprise prise en compte pour déterminer le droit à construire. C'est en général ce qui est désigné par parcelle cadastrale à laquelle est affectée une référence de section et un numéro (par exemple ZB 0012). Elle désigne le terrain appartenant à un même propriétaire sur laquelle est implantée la construction ou la parcelle destinée à recevoir une construction.

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle cadastrale ou d'un ensemble de parcelles cadastrales contiguës et appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

Sol naturel :
Il s'agit du niveau du terrain avant toute transformation (remblais, déblais).

Superficie du terrain :
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS...) est celle de l'unité foncière*.

Surface perméable :
Surface qui se laisse traverser ou pénétrer par l'eau pluviale. Les surfaces en pleine terre, engazonnée, les matériaux minéral comme les pavés ou graviers ou végétal comme l'ever-green font partie des surfaces perméables.

Véranda :
Construction légère, majoritairement vitrée et fermée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant servir de serre, de jardin d'hiver, ...

Voie d'adressage :
La voie d'adressage est la voie qui localise une construction par une adresse et qui se matérialise par un nom de voie et souvent un numéro.

Voies publiques ou privées :
Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

Vue :
Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.
Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le code civil : 1,90 m pour les vues droites, 0,60 m pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

ANNEXE 2 : PRINCIPE D'ORGANISATION

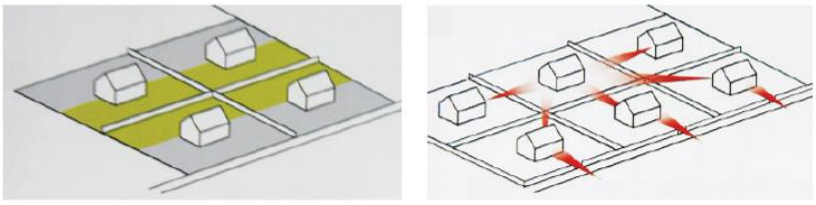
Aide à l'application des articles 6 et 7 pour les constructions à usage d'habitation

Article 6 : Ne pas implanter sa construction trop en retrait pour :

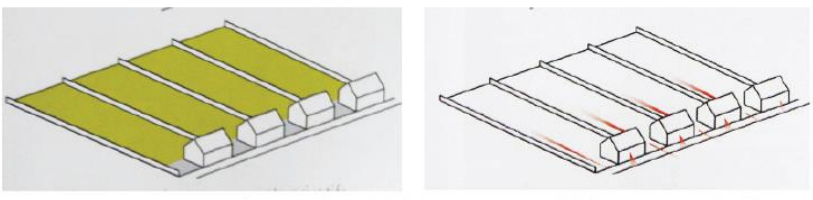
- Optimiser la surface et la configuration de son terrain.
  - Une implantation proche de la voie de desserte permet d'offrir des dégagements plus importants sur l'arrière et de profiter d'un espace de vie plus important. Elle permet également de mieux gérer à terme d'éventuelles extensions ou divisions parcellaires.
- Rationaliser les accès et éviter la création de voirie inutile et couteuse.
  - La question de l'accessibilité et sa situation conditionne également la ou les façades vues. Une desserte par le Nord, l'Est ou l'Ouest ne pénalise pas la mise en place d'un jardin plus vaste côté Sud, Est ou Ouest, orientations à privilégier dans la région.

Article 7 : Ne pas implanter sa construction au centre la parcelle pour :

- Redécouvrir l'urbanisation en limite de parcelle et éviter les espaces perdus autour de l'habitation.
  - Faire le tour de son habitation permet des zones de stockage (pour le bois, les vélos ou encore une voiture…) ou facilite l'entretien des limites (ravalement de façade, tonte de la haie…). Une emprise trop importante peut toutefois être une enclave à l'évolution du projet de construction (pièce en plus, garage…) et n'est souvent pas utilisée (espace de délaissés peu qualitatif et portant des nuisances visuelles vis-à-vis du voisinage).
- Respecter les espaces d'intimité de chacun :
  - Les volumes mitoyens peuvent être occupés par des parties non habitées type annexes*, dépendances, garages…

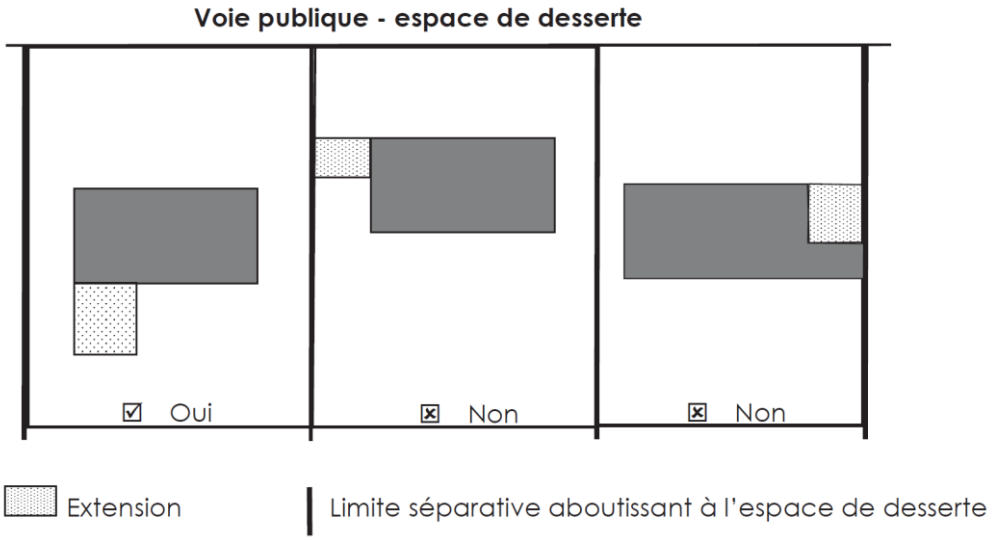


Ci-dessus : surfaces de jardins privatives réduites (en vert) et nombreuses co-visibilités (flèches rouges). Ci-dessous : optimisation des espaces verts privatifs par de plus grandes surfaces de jardins et limitation des co-visibilités.



Sources : Schémas issus de «Qualité urbaine et environnementale des lotissements», Caue du Rhône, 2009

- Les espaces libres entre les bâtis et les limites séparatives latérales *doivent être conservés. Autrement dit, la distance par rapport à la limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ne doit être réduite.*

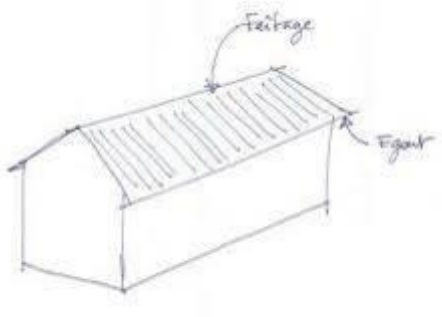


ANNEXE 3 : PRINCIPE D'INTEGRATION ARCHITECTURALE

Aide à l'application de l'article 10 : Hauteur des constructions

La hauteur au faitage est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel et la partie élevée de la construction comme le faîtage.

La hauteur à l'égout du toit des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel au milieu de la construction et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).



Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des façades des constructions à usage d'habitat

Afin de ne pas dénaturer le caractère des lieux et de maintenir une qualité des espaces construits, les prescriptions suivantes sont recommandées :

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction: toiture, menuiserie, etc.

Les couleurs des façades doivent se rapprocher de celles observées localement. Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure de village, les nouvelles constructions ne doivent ainsi pas être enduites dans une teinte trop claire ou trop vive.

Aide à l'application de l'article 11 : Aspect des façades des constructions à usage d'activités ou d'équipements

Les bâtiments commerciaux et artisanaux ont une typologie architecturale propre répondant à des impératifs fonctionnels et techniques. Ces bâtiments se définissent par de larges dimensions et des volumes importants. Outre les aspects techniques et financiers de ce type de construction, la simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent à la qualité globale d'un secteur. Les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités. Sur des bâtiments larges, il est préférable de privilégier les toitures terrasses ou à très faible pente qui tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface. Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec l'environnement de la construction, avec les déclinaisons de tons retenus pour les autres éléments de la construction.

Les couleurs trop claires sont à proscrire car elles créent un phénomène d'éblouissement et forment des tâches dans le paysage. En bordure d'opération et pour les implantations bénéficiant d'effet vitrine éventuel, les nouvelles constructions ne doivent pas être enduites dans une teinte trop claire. Les teintes s'approchant des couleurs sombres sont à privilégier. Les nouveaux bâtiments économiques sont en effet souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Les matériaux apparents en façades devront être mats et de teintes foncées car ces nuances absorbent davantage la lumière et évitent le scintillement du bâtiment par réflexion.

Le choix d'une couleur unique pour chaque volume permet de minimiser l'impact visuel d'un bâtiment de grande dimension. Si plusieurs volumes sont construits, alors la couleur choisie peut être déclinée en nuance pour différencier les bâtiments.

ANNEXE 4 : PRINCIPE D'INTEGRATION PAYSAGERE

Liste des arbres (hauteur à l'âge adulte supérieure à 10 mètres)

Nom de l'espèce		**Humidité du sol**	**Plantations de haie**	**Boisements**
Aulne glutineux	*Alnus glutinosa*	Inondé une partie de l'année		
Charme commun	*Carpinus betulus*	Assez sec à frais	X	X
Châtaignier commun [Châtaignier]	*Castanea sativa*	Assez sec à frais	X	X
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	Assez sec à humide	X	X
Chêne sessile [Rouvre]	*Quercus petraea*	Assez sec à frais		X
Érable champêtre	*Acer campestre*	Sec à frais	X	X
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	Frais à humide	X	X
Hêtre commun [Hêtre]	*Fagus sylvatica*	Sec à frais	X	X
Orme champêtre	*Ulmus minor*	Assez sec à frais	X	
Peuplier tremble [Tremble]	*Populus tremula*	Frais à très humide		X
Prunier merisier (s.l.)	*Prunus avium*	Assez sec à frais	X	X
Saule blanc	*Salix alba*	Inondé une partie de l'année		
Sorbier alisier	*Sorbus torminalis*	Assez sec à frais	X	X
Sorbier des oiseleurs	*Sorbus aucuparia*	Sec à frais	X	X
Sorbier domestique	*Sorbus domestica*	Sec	X	X
Tilleul à larges feuilles	*Tilia platyphyllos*	Sec		X
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	Assez sec à frais	X	

Liste des arbustes (hauteur à l'âge adulte entre 1 et 10 mètres)

Nom de l'espèce		Humidité du sol	Plantations de haie	Boisements
Buis	*Buxus sempevirens*	Sec	X	
Cornouiller sanguin	*Cornus sanguinea L. subsp. sanguinea*	Sec à assez humide	X	X
Cornouiller mâle	*Cornus mas*	Très sec à frais	X	X
Noisetier commun [Noisetier ; Coudrier]	*Corylus avellana*	Sec à assez humide	X	X
Aubépine à deux styles	*Crataegus laevigata*	Frais à humide	X	X
Aubépine à un style	*Crataegus monogyna*	Très sec à frais	X	X
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*	Assez sec à humide	X	X
Houx commun [Houx]	*Ilex aquifolium*	Assez sec à humide	X	X
Troène commun	*Ligustrum vulgare*	Sec à frais	X	X
Chèvrefeuille des haies	*Lonicera xylosteum*	Sec à frais	X	X
Bois de Sainte-Lucie	*Prunus mahaleb*	Sec	X	
Prunier épineux [Prunellier]	*Prunus spinosa*	Très variable	X	
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*	Sec	X	
Groseillier rouge [Groseillier à grappes]	*Ribes rubrum*	Humide	X	
Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]	*Ribes uva-crispa*	Frais	X	
Rosier des champs	*Rosa arvensis*	Sec à frais	X	X
Saule roux	*Salix atrocinerea*	Sec à très humide		
Saule marsault	*Salix caprea*	Frais à très humide		X
Saule cendré	*Salix cinerea*	Humide		
Saule à trois étamines [Saule amandier]	*Salix triandra*	Frais à très humide		
Salix viminalis	*Saule des vanniers [Osier blanc]*	Très humide		
Sureau noir	*Sambucus nigra*	Assez sec à humide	X	
Viorne lantane [Mancienne]	*Viburnum lantana*	Sec à frais	X	X
Viorne obier	*Viburnum opulus*	Frais	X	

Liste des espèces à proscrire pour la végétalisation

Quelques espèces végétales possèdent un caractère envahissant important. Il donc fortement recommandé de ne pas les utiliser ou les laisser prospérer au sein des aménagements écologiques. En effet, ces dernières pourraient limiter l'expression de la flore locale.

Aster lancéolé	*Symphyotrichum lanceolatum*
Azolla fausse-fougère	*Azolla filiculoides*
Berce du Caucase	*Heracleum mantegazzianum*
Buddleia du père David	*Buddleja davidii*
Crassule de Helm	*Crassula helmsii*
Élodée de Nuttall	*Elodea nuttallii*
Élodée du Canada	*Elodea canadensis*
Érable negundo	*Acer negundo*
Faux-vernis du Japon	*Ailanthus altissima*
Herbe de la pampa	*Cortaderia selloana*
Renouée du Japon	*Fallopia japonica*
Balsamine géante	*Impatiens glandulifera*
Raisin d'Amérique	*Phytolacca americana*
Cerisier tardif	*Prunus serotina*
Renouée de Sakhaline	*Reynoutria sachalinensis*
Robinier faux-acacia	*Robinia pseudoacacia*
Séneçon sud-africain	*Senecio inaequidens*
Solidage du Canada	*Solidago canadensis*
Solidage glabre	*Solidago gigantea*
Thuyas	*Thuja*

Source : Conservatoire Botanique du Bassin Parisien et de Bailleul

Erable champêtre, Frêne commun

Aubépine, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe

Prunellier, Sureau Noir

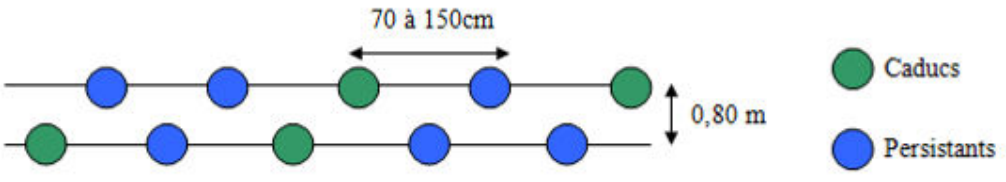
Aide à l'application de l'article 13 : créer une haie champêtre en limite séparative

Appartenant visuellement à la fois au domaine public et au domaine privé, les clôtures installées en limite des voies et des espaces communs méritent un traitement simple et soigné. La haie en milieu rural rempli plusieurs objectifs :

- Constituer des zones de passage pour la petite faune et pour les oiseaux (ils y trouvent refuge et nourriture),
- Stabiliser les sols et diminuer les ruissellements tout en ne faisant pas obstacle à l'écoulement de l'eau,
- Former des brises-vents efficaces
- Qualifier paysagèrement la construction en assurant à la fois des espaces d'intimité et des vues qualifiées depuis le domaine public.

Les quelques conseils suivants peuvent être suivis :

- Il convient d'éviter une accumulation de dispositifs disparates en limitant le nombre et le type de dispositifs pour clore les limites avec l'espace public
- Utiliser un type d'essence variée (au moins 3 essences) dans la même haie afin d'éviter un rendu homogène, linéaire et monotone. L'association de plusieurs espèces d'arbres et d'arbustes, via la mise en place d'une haie champêtre participe à la variété et à la biodiversité des paysages. L'utilisation de plusieurs essences permet de rendre la haie moins sensible aux maladies et lui permet d'accueillir une faune variée.
- Pour un meilleur effet visuel, implanter les plantations en avant de la clôture privative.
- La haie libre ou haie champêtre permet à l'utilisateur de disposer d'une grande liberté de choix d'espèces locales, il n'y a donc pas de composition type. Il est par contre recommandé de favoriser un plan tous les 70 à 150 cm et de mélanger les arbustes caducs et persistants.



ANNEXE 5 : ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL REPERES

Les éléments de la liste sont repérables aux plans de zonages et sont des éléments du patrimoine naturel ou bâti protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Les aménagements autorisés (se référer au règlement), le sont sous condition d'un aménagement paysager qualitatif. Cela doit se comprendre comme une utilisation de matériaux adaptée au contexte local, une intégration paysagère présentant une continuité avec l'environnement immédiat. Par exemple : la pose d'un abri de jardin au milieu de la parcelle en tôle et à toit plat, ne pourra pas être considérer comme qualitatif.

1-Les éléments du patrimoine bâti

Ces éléments repérés sont situés principalement dans le rayon de 500 mètres de monuments historiques et/ ou dans le site classé de la Plaine de Versailles. Leurs évolutions ne peuvent se faire qu'en partenariat et après accord des architectes des bâtiments de France et la commission des sites dédiée.

N° repérage	Fiche du patrimoine Bâti Et références cadastrales	Photos
1	**Parc des Gondi –Demeure de Georges Nagelmackers** Réf cadastrale : BO827 Justifications : Construction emblématique de l'histoire de la commune avec un parc monumental attenant Construction identique à la maison natale G.Nagelmackers située en Belgique. Prescriptions : Ne pas démolir / A conserver à l'identique / seuls sont autorisés les travaux d'entretien, de restauration et de mise en valeur du bâtiment, grille du domaine à préserver réalisée par le serrurier parisien Briant en 1912.	

2	**Église Saint Germain l'Auxerrois** Réf cadastrale : AL0307 Justifications : cette église a été édifiée au XIIème siècle. Elle a gardé un porche de style roman alors que certaines de ses ouvertures sont plutôt gothiques. Prescriptions : ne pas démolir / préservation du bâti	
3	**Château de Grand'Maisons** / Monument Historique inscrit Réf cadastrale : AN0007 Justifications : Le domaine a été acquis en 1598 par la famille Francini, fontainiers du roi. Elle fait construire l'hôtel qui deviendra le château de Villepreux. Le château est resté dans la famille depuis 1798. Prescriptions : préservation du bâti en tant que témoin de l'histoire sans pour autant le figer, permettre des adaptations dans le respect du cadre bâti / prescriptions des Monuments Historique	
4	**Église Saint-Vincent-de-Paul** Réf cadastrale : AE 0320 Justifications : fresques Lesbounit en façade à conserver Cette architecture est typique des années 60-70 et s'insère dans le programme plus vaste de Haie Bergerie de Riboud. Imbrication d'usage (logements –lieu de culte) Prescriptions : Le bâti, les éléments de fresques en façades, la volumétrie sont à conserver (imbrication église/logements collectifs) ainsi que les matériaux utilisés, ne pas peindre les sculptures sur béton en façade	
5	**2 rue de la poste – maison de village** Réf cadastrale : AL 0295 Justifications : intérêt urbain et architectural maison de village, implanté à l'alignement avec une volumétrie traditionnelle, mur en pierre Prescriptions : conserver l'implantation sur l'espace public, les volumes / assurer une évolution qualitative respectueuse de l'architecture du bâtiment et de son histoire/. Préserver les matériaux (mur en pierre)	

6	**21 rue Amédée Brocard – anciennement Hôtel du Dauphin – ancien relais de chasse royal** Réf cadastrale : AM 0026 Justifications : intérêt urbain, architectural et historique Cette construction est positionnée à l'alignement à l'entrée du parc des Gondi. Elle tourne le dos à la voie. Date de XVIIème siècle. Ancien rendez vous de chasse sous Louis XIV. Prescriptions : Ne pas démolir / conserver l'implantation sur l'espace public / à conserver à l'identique / seule sont autorisé les travaux d'entretien et de restauration qui ne dénaturent pas le bâti	
7	**8 rue de l'Église – maison/ enceinte de village** Réf cadastrale : AL0305 Justifications intérêt urbain : mur en pierres traditionnelles Prescriptions : Les murs anciens en pierre de pays seront conservés, ils pourront néanmoins être ouverts afin de créer un accès sur la voie. Cette ouverture sera limitée à une ouverture maximale par parcelle qui ne devra pas être supérieure à 2,5 m. En cas de dégradation, ils devront être reconstruits en réemployant les matériaux d'origines. Les tuiles seront à préserver.	
8	**2 bis rue de l'Église – ancienne école** Réf cadastrale : AL0308 Actuellement bâtiment utilisé par l'école de musique Justifications : bâtiment semi gothique construit en 1843 par la municipalité pour servir d'école mixte, et à partir de 1953 bureau de poste Prescriptions : conservation des façades à l'identique et des volumétries	
9	**19 rue Pierre Curie – ancienne ferme** Ref cadastrale : AI0314 Justifications : architecture rurale, disposition des bâtiments autour d'une cour Prescriptions : préservation de la cour et de la disposition des bâtiments- maintien pleins/vides	

10	**5 et 5 bis rue des Orfèvres – ancien presbytère** Ref cadastrale : AL0303 Justifications : ancien presbytère qui servit ensuite de mairie et d'école. Eléments de façades et ouvertures Prescriptions : conserver la volumétrie du bâti, rythme d'ouvertures de la façade, alignement à la voie	
11	**6 rue des Orfèvres - maison de village** Réf cadastral : AL0300 Justifications : bâtiment à l'angle de 2 rues anciennes témoins du passé du village et des anciennes voies structurants le centre historique de Villepreux. Prescriptions : maintien du rythme des ouvertures conservation de la disposition du bâti par rapport à l'espace public et conserver la volumétrie	
12	**Pont Ru de Gally sur la RD 97** Réf cadastral : pont situé entre les parcelles AN 013 et AN 012 Justifications : ponts datant pour certains du XVI ; Témoin de l'histoire de la Plaine Prescriptions : à conserver à l'identique	

13	**Pont Ru de Gally** Réf cadastral : pont situé entre les parcelles AM 081 et AM 99 Justifications : ponts datant pour certains du XVI ; Témoin de l'histoire de la Plaine Prescriptions : à conserver à l'identique	
14	**Pont Ru de Gally** Réf cadastral : pont situé entre les parcelles ZC 0003 et ZC 0004 Justifications : ponts datant pour certains du XVI ; Témoin de l'histoire de la Plaine Prescriptions : à conserver à l'identique	
15	**Pont Ru de Gally** Réf cadastral : pont situé entre les parcelles ZC 0002 et ZC 0007 Justifications : ponts datant pour certains du XVI ; Témoin de l'histoire de la Plaine Prescriptions : à conserver à l'identique	
16	**Maison, RD11 dite Maison du Portier ou Maison du Suisse ou ancienne Porte de Val Joyeux** Ref cadastrale : ZF0034 Justification : vestige de Porte du Grand Parc, Maison faisant partie du Domaine de Versailles Prescription : à restaurer en gardant les volumétries, les façades, les ouvertures, la forme de la toiture.	

17	**13 rue Pierre Curie – maison de village** Réf cadastrale : AL0309 Justifications : Alignement à la rue, bâti peu élevé Prescriptions : conserver la volumétrie, les gardes-corps	
18	**21 rue Pierre Curie – maison de village** Réf cadastrale : AL0318 Justification : positionnement par rapport à l'espace publique témoin de l'histoire du centre-village de Villepreux : maison donnant sur les voies de circulation situé à l'alignement Prescription : Volumétrie à préserver / Rythme des ouvertures à préserver / positionnement par rapport à l'alignement	
19	**23 rue Pierre Curie – maison de village** Réf cadastrale : AL0319 Justification : positionnement par rapport à l'espace public témoin de l'histoire du centre-village de Villepreux : maison donnant sur les voies de circulation, située à l'alignement Prescription : Volumétrie à préserver / Rythme des ouvertures à préserver / positionnement par rapport à l'alignement	
20	**26 rue Pierre Curie – maison bourgeoise** Réf cadastrale : AL0264 Justifications : jolie maison bourgeoise en retrait par rapport à la voie / témoin de l'évolution du centre historique de Villepreux. Prescriptions Rythme des ouvertures à préserver / clôture végétalisée à maintenir/ Volets en bois à conserver / Retrait à l'alignement à préserver	
21	**18 rue Pierre Curie - maison de village** Réf cadastrale : AL0269 Justification : petite maison positionnée à l'alignement des voies structurantes du centre historique du village. Prescriptions : Conservation de : Rythme des ouvertures / Alignement /Volumétrie/ Garde-corps / Eléments de modénature de façade	

22	**3 rue Pierre Curie – maison de village** Réf cadastrale : AL0288 Justifications : maison à colombage de type néo-normand (années 30) positionné à l'alignement Prescriptions : Préserver ouvertures avec chiens assis / maintenir les éléments de colombages / maintenir volumétrie / faire correspondre le soubassement au traitement des façades pour avoir une harmonie	
23	**40 rue Amédée Brocard – maison de village** Actuel siège de l'entreprise HURON Réf cadastrale : AM0008 Justifications : maison positionnée à l'alignement des voies structurantes du centre historique du village Prescriptions : Rythme des ouvertures / Chiens assis /Volumétrie /Volets /2 bandeaux sur façades/ Rénovation possible avec des matériaux naturels	
24	**30 rue Amédée Brocard, 11 rue de Mailly- maison de village** Réf cadastrale : AM0015 Justifications : petite maison positionnée à l'alignement des voies structurantes du centre historique du village. Prescriptions : Maintien du rythme des ouvertures / Chiens assis / Volumétrie / Volets / 2 bandeaux sur façades / Coté rue Amédée Brocard à préserver / Alignement à la voie	
25	**26 rue Amédée Brocard, 7 rue de Mailly – ancienne commerce boucherie** Réf cadastrale : AM0021 et AM 0019 Justifications : Ancien commerce du village, maison positionnée à l'alignement d'une voie principale du centre historique du village. Prescriptions : maintien du rythme des ouvertures, maintien marquise, soubassements bas / Coté rue Mailly : Préserver l'ouverture de la porte garage/ préserver le porche et maintien de la volumétrie	

26	**8 rue Amédée Brocard ancienne auberge** Réf cadastrales : AM0056-57 Justification : ancien hôtel restaurant des voyageurs sur la ligne omnibus Saint Germain – Versailles Prescriptions : Alignement à la voie / Maintien des ouvertures, chien assis, volets, éléments de façade – inscription, lampadaire, volumétrie	
27	**Rue Amédée Brocard- ancienne école d'horticulture- ancienne propriété Guinard** Ref cadastrale : AM58 Justifications : ancienne école d'horticulture Prescriptions : éléments de façades à conserver, rythme des ouvertures, porche	
28	**Ancienne usine électrique du village** Ref cadastrale : AM0060 Justification : ancienne usine électrique du village située à proximité du ru de Gally Prescriptions : Maintien des ouvertures, maintien du bâti et de la volumétrie	
29	**Ancienne Boulangerie du village** **8 rue Pierre Curie** Réf cadastrale : AL 0450 Justification : ancien commerce du village, statuette de Saint Honoré et poulie en façade, témoin de l'activité de boulangerie du bâtiment Prescriptions : Alignement à la voie/ Maintien des ouvertures, volets, rythme, éléments de façade / préservation de la statuette, de son alcôve et de la poulie	
30	**Statuettes 5 et 8rue Pierre Curie** **Ref cadastrales AL 0446 et AL 0450** Justifications : alcôves avec la présence de statuettes Saint Come et Saint Damien – patron des soignants et Saint Honoré pour la boulangerie Prescriptions : ne pas démolir / garder les alcôves et les statuettes en façade	

31	**Maison de Fulpmes – ancienne mairie** Réf cadastrale : AL 0308 Justification : ancienne mairie –école construite en 1860 Prescriptions : Ne pas démolir /Alignement à la voie, volumétrie/ Maintien des ouvertures, éléments de façade	
32	**Fresques :** 12 square des fêtes (médiathèque- AD0137), Giratoire, Place des Vosges (AH0099), Rue du Prieuré Saint-Nicolas/Avenue des Clayes (AE0307), square de l'Hébergerie (AH0141) ,	
33	**Ferme du Trou Moreau et ses espaces verts** Ré f cadastrale :ZG0058, ZG0011, ZG0015 Justifications : ferme vendue au Gondi en 1607 / Présence ancienne d'un moulin /Ferme importante au XIXème siècle en raison la production céréalière importante/ Ferme à cour fermée en Pincerais Prescriptions : Maintien de la volumétrie, de la disposition des bâtiments par rapport à la cour de ferme	

34	**La ferme de la Faisanderie** Ré f cadastral :ZC 0053, ZC0054 Justifications : Réserve de gibiers en 1681, 1736 transformations en ferme / Puis ferme expérimentale cédée à l'Institut Pasteur/ Depuis 2015 reprise de l'activité agricole Prescriptions : Maintien de la volumétrie, de la disposition des bâtiments autour de la cour	
35	**Ferme de Grand'Maisons** **Identité architecturale des fermes du Pincerais** Justifications : Le domaine a été acquis en 1598 par la famille Francini, fontainiers du roi. Elle fait construire l'hôtel qui deviendra le château de Villepreux. Le château est resté dans la famille depuis 1798. Prescriptions : préservation du bâti en tant que témoin de l'histoire sans pour autant le figer, permettre des adaptations dans le respect du cadre bâti	
36	**Ferme du Val Joyeux** Réf cadastral :ZH0033 Justifications : Propriété de la famille des Gondi et des Francini en 1697, composée d'un château, aujourd'hui disparu et d'une chapelle d'un bassin et canal. Les jardins étaient anciennement des jardins à la française Prescriptions : Volumétrie, qualité, matériaux de couverture Plan initial à préserver, de la disposition des bâtiments par rapport à la cour	
37	**Chemin Rural n°5 Villepreux Trappes** **/Chemin entre les murs** Justifications : 2 Murs en vis à vis en meulière / limite de l'actuel parc du château des Gondi et à l'époque du parc des chasses de Louis XIV, fortifications datant de François 1er Prescriptions : à préserver (hauteur / Matériaux / …)	

38	**Chemin de la Corderie** Justifications : ancienne corderie liée à la présence du ru de Gally et à la présence de champs de chanvre, Murs en vis-à-vis en meulière à préserver / limite supposée du parc des chasses de Louis XIV Prescriptions : Murs en vis-à-vis en meulières à préserver (hauteur / Matériaux / …) / positionnement à préserver	
39	**Ruine de la Chapelle Saint Jouin** Justifications : Tradition populaire édification de chapelle sous Clovis, fut reconstruite en 1845, batisse longue de 10 mètre et large de 6m comprenant une enceinte et un péristyle / Pèlerinage au lundi de Pentecôte / Laissée à l'abandon depuis 1914 Prescriptions : Conservation des ruines, défrichement régulier sur le pourtour des ruines	
40	**16 rue Pasteur - AL 336** Justifications : construction du début du XXième s / Maçonnerie en meulières, garde corps en fer forgé, modénatures de façade et de faîtage, toiture singulière. Prescriptions : Ne pas démolir / Conserver implantation sur l'espace public, volumes et toiture / Préserver les détails architecturaux et décoratifs des façades	
41	**28 rue Pierre Curie - AL 263** Justifications : construction de la fin du XIXième s / Maçonnerie en meulières, garde corps en fer forgé, modénatures de façade et de faîtage, toiture singulière, marquise en verre et fer forgé, bâtiment clos de mur Prescriptions : Ne pas démolir / Conserver implantation sur l'espace public, volumes et toiture / Préserver les détails architecturaux et décoratifs des façades, / conserver le mur (implantation, hauteur, matériaux) ainsi que le portail (nature des matériaux, volumétrie)	
42	**36 rue Amédée Brocard – AM 10** Justifications : bâtiment repère dans le village. Chiens assis et ouvertures ainsi que l' auvent et et l'enseigne typique sont le témoin d'une activité passée Prescriptions : Conserver implantation sur l'espace public, volumes et toiture / l'enseigne, et la disposition des différentes ouvertures	

2-Les éléments du patrimoine paysagers et naturels

N° repérage	Observations localisation indicative	Illustrations
1	**Haies** Justifications : éléments de repères dans le paysage Villepreusien. Leur ampleur dans la plaine sert de corridor écologique pour le déplacement de la petite faune. Prescriptions : principe de haie à conserver (de préférence d'essence locales)	
2	**Parc de Grand'maison** Justifications : alternance de parc paysager et de boisements dont certains sujets sont qualitatifs. Est un repère dans le paysage souligné par les murs d'enceinte de la propriété. Constitue des lieux de vie pour les espèces locales. Prescriptions : à entretenir et préserver	
3	**Parc des Gondi** Justifications : alternance de parc paysager et de boisements dont certains sujets sont qualitatifs. Est un repère dans le paysage. Constitue des lieux de vie pour les espèces locales. Cet espace doit être entretenu pour éviter le développement des espèces invasives. Prescriptions : à entretenir et préserver	
4	**Parc de la Cavée** Justifications : parc en milieu urbain, espaces de respiration dans le Village et présence d'arbres remarquable notamment un cèdre Prescription : à entretenir et préserver les pelouses.	

5	**Parcs : Square, Aires de jeux** Justifications : parc en milieu urbain, espaces de respiration dans le quartier de la Haie bergerie Prescription : à entretenir	
6	**Bois** Justifications : éléments de repères dans le paysage Villepreusien. Leur présence dans la plaine sert de corridor écologique pour le déplacement de la petite faune. Prescriptions : à conserver (de préférence d'essence locales)	
7	**Espaces paysagers** Justifications : espaces publics paysagers ponctuant la trame viaire Prescriptions : à entretenir	
8	**Espaces publics** Justifications : espaces publics arborés ponctuant le tissu urbanisé Prescriptions : à entretenir	
9	**Espaces jardinés à protéger ou à créer** Justifications fonds de jardins ménageant les transitions paysagère avec la Plaine de Versailles Prescriptions : à entretenir et préserver. Quand ces transitions paysagères n'existent pas, elles doivent créées.	

10	**Ru de Gally** Justifications : ripisylve ponctuant le ru et servant d'espaces de vie pour la faune. Prescriptions : à entretenir Attention renaturation du ru de Gally	
11	**Ru de l'Arcy** Justifications : ripisylve ponctuant le ru et servant d'espaces de vie pour la faune. Espace présentant un écosystème particulier Prescriptions : à entretenir et préserver l'écosystème	
12	**Pépinière** Justification : Espace Naturel Sensible à préserver et obligation d'aménager pour ouvrir au public Prescriptions : aménager pour ouvrir au public sans détruire le milieu	
13	**Espaces paysagers dont bassin** Justification : Zone humide ayant un écosystème particulier et ponctuant le paysage en lisière de forêt et en limite de la zone agricole Prescriptions : à préserver et à entretenir pour la conservation de cet écosystème singulier.	
14	**Ruisseau de l'Oisemont** Justification : ripisylve le long du ru avec des sujets remarquables en limites de la commune Prescriptions : à préserver et entretenir	

15	**Cimetière Alignement de Marronniers et formation arborée** Justification : alignement agrémentant un équipement public. Leur nombre, leur alignement resserré et leur taille en font un élément du paysage local qualifiant ce lieu de recueillement. Prescriptions : à entretenir	
16	**Alignement d'arbres sur la RD 97 / Amédée Brocard** Justification : alignement soulignant une ancienne route principale. Leur alignement et leur forme en font un élément du paysage local marquant l'entrée dans le village. Prescriptions : à entretenir	
17	**Rue Amédée Brocard – Grand Maison alignement d'arbres et prairies attenantes** Justification : espace de respiration entre le ru de Gally et la propriété de Grand'Maisons. Les alignements d'arbres cernant le terrain sont complémentaires avec le domaine de Grand'Maisons et valorisent l'entrée sur la propriété. Prescriptions : à entretenir	
18	**Arbre isolé remarquable par sa forme – repère dans le paysage** Justification : Arbre isolé remarquable par sa forme, point de repère dans le paysage de la Plaine agricole. L'essence est aussi singulière (érable à compléter). Prescriptions : à préserver et à entretenir	

ANNEXE 6 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

- L. 111-15 : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

- L.111-23 : La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- L. 424-1 : L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

  Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

  Il peut également être sursis à statuer :

  1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

  2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

  3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

  Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à

compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

- L. 102-13 : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

  La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

- L.151-8 : Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

- L.151-9 : Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

- L.151-10 : Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

- L.151-11 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

  1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

  2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

- L.151-12 : Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

  Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-13 : Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

  1° Des constructions ;

  2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

  3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

- L.151-14 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe.

- L.151-15 : Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- L.151-16 : Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerce*s de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- L.151-17 : Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

- L.151-18 : Le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement* sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

- L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites

et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

- L.151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.
- L.151-22 : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville.
- L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- L.151-24 : Le règlement peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales.
- L.151-26 : Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions.
- L.151-38 : Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

- L.151-39 : Le règlement peut fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements.
- L.151-40 : Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.
- L.151-41 : Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

  1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

  2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

  3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

  4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

  5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autre installation.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies dans le code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation

ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.