

SQ

Terre d'innovations

DEPARTEMENT DES YVELINES

Les Clayes-Sous-Bois



Mairie

Place Charles de Gaulle

78340 Les Clayes-Sous-Bois

PLAN LOCAL D'URBANISME LES CLAYES-SOUS-BOIS



RÈGLEMENT

des zones UA et UC

MODIFICATION SIMPLIFIEE

MISE À DISPOSITION DU PUBLIC

COIGNIERES

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

LES CLAYES-SOUS-BOIS

MAGNY-LES-HAMEAUX

MAUREPAS

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

PLAISIR

TRAPPES

VILLEPREUX

VOISINS-LE-BRETONNEUX



Zone UA

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UA correspondent au centre ville, et englobent les zones urbaines centrales mixtes à densité élevée.

Elles sont composées de 5 sous-zones délimitées pour affirmer des ambiances et séquences variées dans le centre ville :

UAa : cœur de ville constitué autour de la mairie et des équipements structurants (centre culturel, collège, gymnase). Cette zone permet des densités et hauteurs parmi les plus importantes de la ville.

UAb : secteur dense englobant les abords de la route de Versailles et de la place du Marché. Elle constitue une transition vers les secteurs résidentiels.

UAc : secteurs commerçants le long des rues Jules Ferry et Maurice Jouet.

UAd : secteur au sud du centre ville, le long de la rue Henri Prou, qui se caractérise par la présence d'un tissu ancien et plus traditionnel.

UAe : secteurs commerçants le long de la rue Jules Ferry, contraints par de faibles épaisseurs de bâti.

Une grande partie des zones UA sont concernées par le périmètre de la ZAC du Cœur de ville (périmètre figurant en pièce n°7 du PLU – plan des annexes)

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre de la plate-forme de l'avenue Jules Ferry, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre.

La zone est concernée par le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques.

La zone est concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front de rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .**Rappels :**

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation conformément à l'article L 421.3 du code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UA1,**1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :**

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce 7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 du PLU – Servitudes)

2 – Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanation nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.
- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

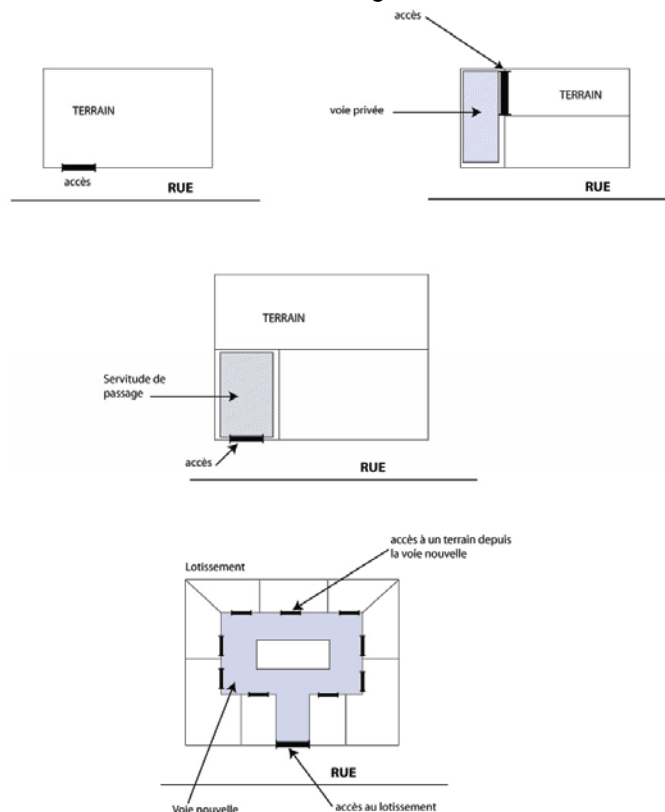
ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et directement par façade.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - 4 m s'ils desservent moins de 3 logements
 - 6 m s'ils desservent entre 3 et 6 logements
- Dans tous les autres cas, ils devront avoir une largeur d'au moins 8 m.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE U A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrées, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. REGLE GENERALE

En zones UAa, UAb, les constructions devront être édifiées à 5 mètres au moins à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

Dans le cas de commerces, d'équipements publics et/ou collectifs et d'opération mixte avec des activités commerciales en rez-de-chaussée, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

En UAc et UAe, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 5m de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

En UAd,

Les constructions devront être réalisées dans une bande de 25 m comptés à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (cf lexique), qui seules pourront être implantées au-delà de la bande de 25 m.

Les constructions seront implantées soit à l'alignement ou soit en retrait d'au moins 5m de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les constructions annexes (cf lexique) devront être implantées à au moins 5 m de l'alignement.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de la limite des voies publiques ou privées.

Les auvents réservés au stationnement de véhicules pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées.

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

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait.

En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8m, lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes (Cf lexique).

Cette distance peut être réduite de moitié si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, avec un minimum de 3 m.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Seuls les jours de type « pavés de verres » sont autorisés en limite séparative ou à moins de 3 m de la limite. Seules des baies à verre translucide et oscillo-basculantes ou non ouvrantes sont autorisées à partir de 3 m et peuvent être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse, attique accessible...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

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

1. REGLES GENERALES :

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf lexique) ne peut excéder 60 % de la superficie de la parcelle.

L'emprise au sol des constructions annexes (cf lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

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

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

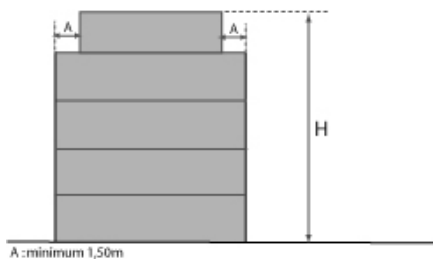
Les hauteurs maximales sont précisées dans le tableau suivant :

	UAa	UAb et UAc	UAd	UAe
Hauteur maximale	16 m	12 m	10 m	10 m
Nombre de niveaux autorisés	R+3+attique	R+2+ attique ou comble	R+1+comble	R+1+C ou R+2

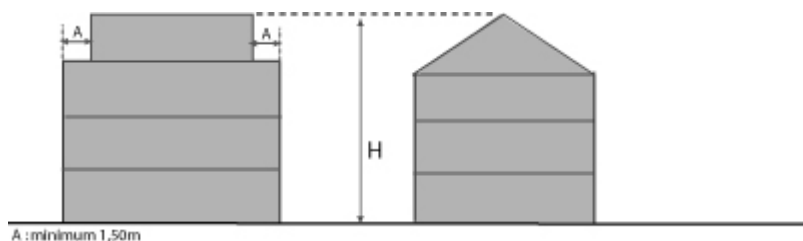
Les attiques ne sont pas accessibles sauf pour raisons techniques et entretien.
La hauteur des bâtiments annexes ne devra pas excéder 3,50 m au faîtage.

Illustrations des gabarits maxima autorisés

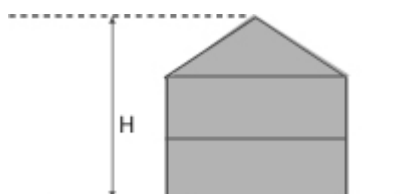
En UAa



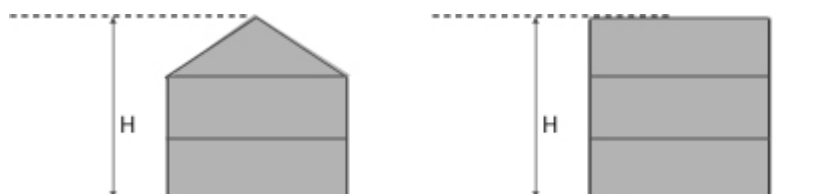
En UAb et UAc



En UAd



En UAe



Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

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

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.
Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

1- Toitures

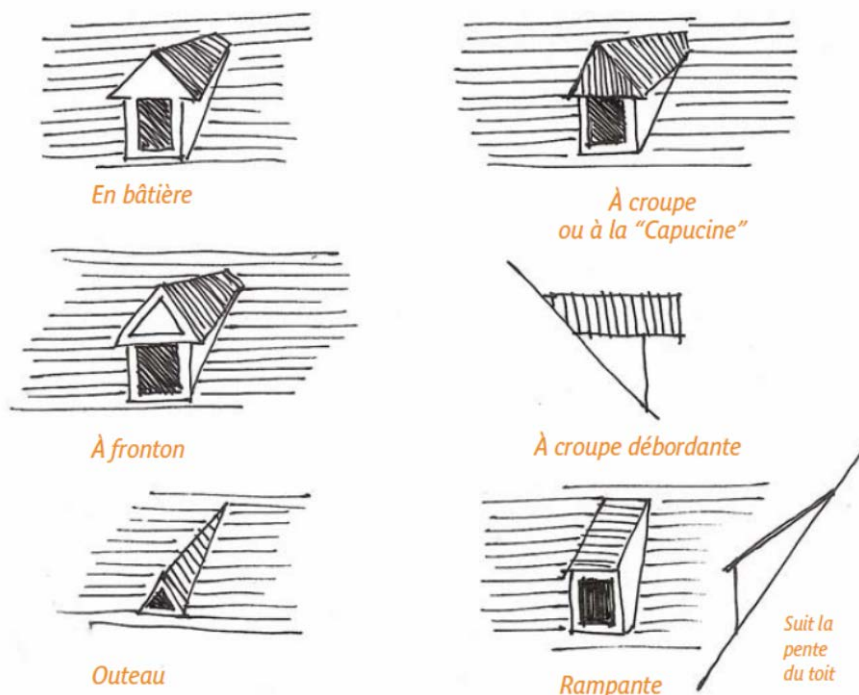
Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45 °par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.

Ouvertures :

Les châssis de toit doivent être encastrés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture. Elles pourront prendre les formes suivantes :



2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandés.

3 – Clôtures et menuiseries

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

4 - Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.
Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5 – Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE U A 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

▪ **NORMES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

1. **Sur toute parcelle comportant une ou des habitations**, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminés en appliquant par catégorie de logements construits les coefficients suivants :

2 emplacements par logement + 1 place supplémentaire pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m²

De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

2. **En ce qui concerne les autres constructions**, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il sera notamment exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux et services: 30 m² de surface de plancher
- Commerces : 25 m² de surface de vente
- Hébergement temporaire (logements étudiants, etc.) : 1 place pour 3 unités logement
- Etablissement hôtelier et de restauration : 1 place pour 3 chambres et 1 pl/ 10 m² de salle de restauration.

3. Equipements publics :

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de l'équipement, de ses besoins et de son environnement.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

4. Stationnements pour les deux-roues

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

▪ MODALITES DE REALISATION DES PLACES

Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions répondant aux normes en vigueur :

Places extérieures : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.

Places couvertes : superficie d'au moins 15 m²

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions fixées par la législation en vigueur.

Les places de stationnement définies doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation publique et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant des techniques perméables (type ever-green, stabilisé, etc....) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants, soit de payer une participation au titre de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement *végétalisé* de qualité.

Sont considérés comme espaces végétalisés :

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,*
- *Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),*

- Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.)

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1. REGLES GENERALES

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) applicable à la zone est fixé à :

- 1,5 en zones UAa, UAc, UAe
- 1 en zone UAb
- 0,5 en zone UAd.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Performances énergétiques :

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.

Zone UC

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones UC concernent les zones urbaines généralement constituées d'un tissu pavillonnaire. Elle couvre l'essentiel des zones résidentielles de la commune. Elles comportent 3 sous-zones :

UCa : secteur résidentiel dont la densité est maîtrisée afin de préserver des îlots de jardins et potagers

UCb : secteur situé en limite de forêt, où les sous-sols sont interdits en raison de la sensibilité des sols à l'humidité et présence d'eau à faible profondeur.

UCc : secteur dit de « la Broderie », situé en limite de forêt dans un environnement paysager et peu dense à préserver.

RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Dans une bande de 100 m. de part et d'autre des plate-formes de la rue Henri Prou, de la RD 98 et de la RD 11, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie III, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59DUEL du 4 Avril 2003, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre des plate-formes du chemin des Vignes, de l'avenue de Versailles et de l'avenue Jules Ferry, de l'avenue de Saint-Germain, telles qu'elles figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie IV, à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, relatif à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme de la voie ferrée Paris-Plaisir Dreux, tels qu'ils figurent au plan des annexes, les constructions exposées au bruit des voies de catégorie I, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, ses décrets d'application et arrêtés.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés à la présence de zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. Il est de ce fait recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Une partie de la zone est concernée par des aléas moyens à forts en raison de la présence d'argiles dans les sous-sols.

La zone est concernée par les périmètres de protection rapprochée et éloignée d'eau potable de l'aqueduc de l'Avre et par ceux du captage d'eau potable des Tasses. Toute modification de terrain, construction, dépôt ou travaux divers, dans l'enceinte de ces périmètres doit faire l'objet d'une consultation de la Direction Départementale des Affaires Sociales et Sanitaires.

La zone est concernée par une servitude de protection au titre des Monuments Historiques

La zone est concernée par des servitudes relatives à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.

La zone est concernée par des servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.

La zone est partiellement concernée par la proximité du massif forestier de plus de 100 ha (massif de Bois d'Arcy). En dehors des sites urbains constitués, s'applique une bande de protection d'un maximum de 50 m.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Rappels :

- les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

2 – les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UC2 :

- Les installations et travaux divers sauf s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone et, pour les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages autorisés dans la zone.
- La création de terrains de camping, de caravanning et de parcs résidentiels de loisirs.
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrains aménagés.
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs.
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris..., réalisés avec des moyens de fortune.
- L'ouverture des carrières, sablières, gravières ou ballastières.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets ...
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités ayant chacun une sortie en front de rue.
- Toute installation liée à l'activité agricole.
- Les constructions à usage d'entrepôts et de stockages.
- les constructions à usage d'industrie
- Les installations classées qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Dans la zone UCb et UCc, les sous-sols et caves sont interdits en raison des risques de présence d'eau dans les sous-sols.

Sont également interdits les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES .

Rappels :

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R421-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation conformément à l'article L421-27 du code de l'Urbanisme.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément à la délibération du Conseil municipal prise en application de l'article R.421-12 du code de l'Urbanisme.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UC1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**
Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir annexes diverses – pièce 7), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (10 octobre 2000 complété par l'arrêté n°03-59 DUEL du 4 Avril 2003).
- **Périmètres de protection rapprochée et éloignée de l'Aqueduc de l'Avre**
Dans une bande de 40 m de largeur de part et d'autre de l'Aqueduc de l'Avre, les constructions et installations devront respecter les dispositions relatives aux périmètres de protection de l'ouvrage (cf pièce n°5 du PLU – Servitudes)
- **Les matériaux superficiels argilo marneux**
Le constructeur prend, par ailleurs, toutes les mesures nécessaires pour pallier les conséquences du phénomène de gonflement ou de rétraction des matériaux superficiels argilo-marneux.
- **Risques sur les sous-sols**
Des secteurs géographiques sont susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- **Lisières des massifs boisés**
En UCc, les constructions ne sont admises que si elles sont implantées en dehors de la bande de protection des lisières des massifs boisés (maximum 50 m), qui s'applique en dehors des sites urbains constitués.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

Dans toutes les zones UC, UCa, UCb, UCc :

- Les nouvelles constructions devront respecter à minima les critères de performance énergétique conformes à la réglementation thermique en vigueur.
- Dans les opérations comportant 10 logements et plus, au moins 20 % du nombre de logements seront à caractère social. Le nombre de logements à réaliser en application de ce pourcentage sera arrondi à l'entier le plus proche. Sont concernées les constructions neuves. Il s'applique à chaque permis ou autorisation isolée ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Dans toutes les zones UC, UCa :

- Sont admis sous réserve, les établissements à usage d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de service, comportant des installations classées ou non, dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émission nocives, ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

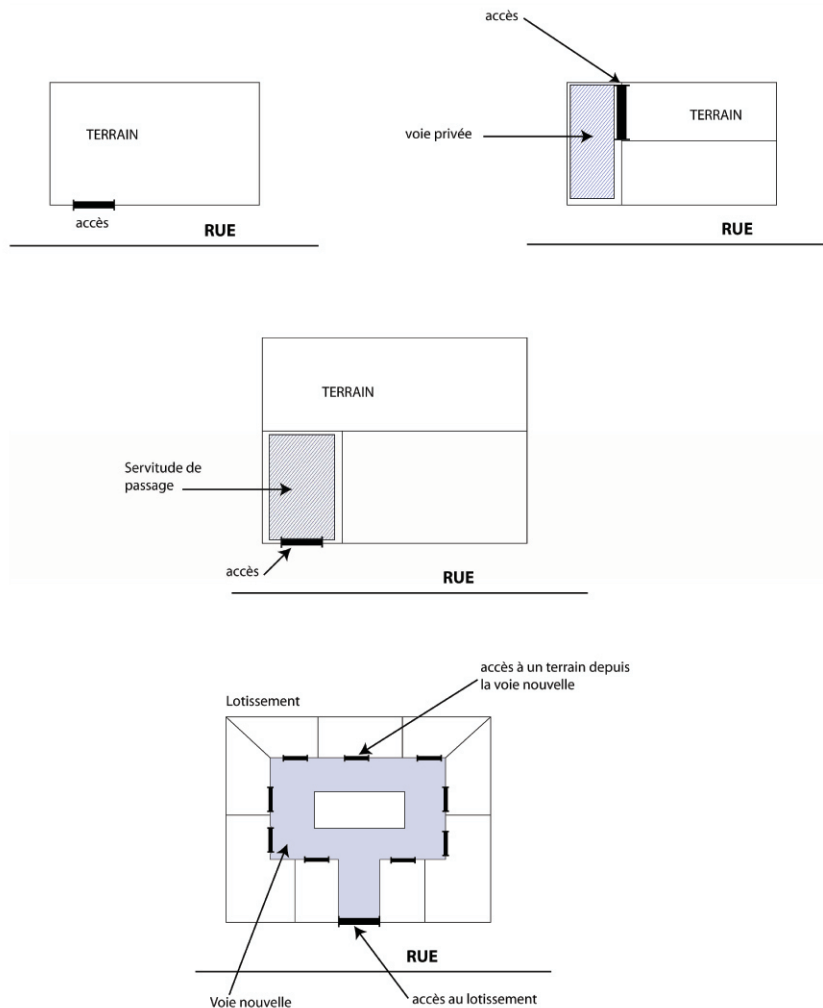
ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCÈS DES TERRAINS

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en état de viabilité et directement par façade.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

- S'ils n'excèdent pas 50 m de longueur, ces accès devront avoir une largeur minimale de :
 - 4 m s'ils desservent moins de 3 logements
 - 6 m s'ils desservent entre 3 et 6 logements
- Dans tous les autres cas, ils devront avoir une largeur d'au moins 8 m.



Le nombre d'accès sera limité à un accès au maximum par tranche complète de 12 mètres de façade de terrain en contact avec l'alignement des voies publiques ou privées.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

VOIRIE

Les voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaire à l'opération.

Les voies créées devront avoir une largeur supérieure ou égale à 8 mètres avec :

- une chaussée d'au moins 5 m de largeur, aménagée pour le passage de deux files de voitures,
- au moins un trottoir d'1,50 m de largeur minimum

Dans les cas où les voies n'excèdent pas 50 m de longueur, leur largeur pourra être réduite à :

- 4 m si elles desservent moins de 3 logements
- 6 m si elles desservent entre 3 et 6 logements

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment ceux de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

Eaux usées :

Un branchement de caractéristiques appropriées est obligatoire au réseau collectif d'assainissement pour toute construction nouvelle. Sur chaque parcelle devra alors être mis en place un réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement du service de l'assainissement collectif.

3 - Desserte téléphonique électrique et câble

Les dessertes téléphoniques électriques et câbles intérieurs seront enterrés, ainsi que les raccordements correspondants sur les parcelles privées.

Dans le cas d'habitat dispersé, le raccordement des habitations aux réseaux téléphonique, électrique et câblé devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4 – Ordures ménagères

Pour les bâtiments comportant plus de 3 habitations, il devra être prévu, pour le stockage des déchets, des locaux aérés et équipés pour être facilement nettoyés ou des abris couverts. Leur surface sera définie en fonction des besoins liés au stockage des containers nécessaires à la mise en place de la collecte sélective selon l'importance de la construction, sans pouvoir être inférieure à 10 m².

Sauf impossibilité technique, dans les opérations de plus de 30 logements, le stockage des ordures sera réalisé par containers enterrés adaptés au tri sélectif.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Pour les zones UC, UCa, UCb :

Non réglementé

En zone UCc :

Pour être constructible, tout terrain devra avoir une superficie minimale de 700 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques d'intérêt collectif

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

1. REGLE GENERALE

Les constructions devront être réalisées dans une bande de 25 m comptés à partir de la limite des voies publiques ou privées, donnant l'accès principal au terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (cf lexique), qui seules pourront être implantées au-delà de la bande de 25 m.

En outre, les constructions devront être implantées avec un recul :

- minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou privée de la voie, donnant l'accès principal au terrain.
- 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes à la règle générale pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Les équipements publics et ouvrages d'intérêt collectif devront être implantés en retrait d'au moins 1 m de la limite des voies publiques ou privées.

Les auvents réservés au stationnement de véhicules pourront être implantés en limite des voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.

1. REGLE GENERALE

▪ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (voir lexique)

En zones UC, UCa :

Les constructions devront être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en retrait. Celui-ci sera d'au moins :
 - 3 m pour les façades aveugles (hors dispositions diverses ci-après).
 - 8 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (cf lexique).

En zones UCb, UCc :

Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins :

- 3 m pour les façades aveugles (hors dispositions diverses ci-après).
- 8 m pour les façades comportant une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (cf lexique).

▪ **Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles (voir lexique)**

Les constructions devront être implantées à au moins 8 m des limites dites de fonds de parcelle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Seules les constructions annexes (cf lexique), dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur totale ne dépasse pas 3,50 m pourront être implantés en limite séparative ou avec un retrait suffisant pour permettre l'entretien des constructions.

Seuls les jours de type « pavés de verres » sont autorisés en limite séparative ou à moins de 3 m de la limite. Seules des baies à verre translucide et oscillo-basculantes ou non ouvrantes sont autorisées à partir de 3 m et peuvent être implantés à moins de 8 m des limites séparatives.

Les parties des constructions en saillie (balcon, terrasse...) surélevées de plus de 60 cm du terrain naturel et implantées à moins de 8 m de la limite séparative devront être pourvues de pare-vues d'une hauteur de 1,90 m.

Les équipements publics et d'intérêt général devront être implantés soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 m de celles-ci.

Les extensions ou surélévations de constructions existantes non conformes aux règles générales pourront être autorisées dans la mesure où celles-ci sont réalisées dans le prolongement du mur de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.

1. REGLES GENERALES :

Les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance minimum entre tous points des bâtiments soit au moins égale à :

- 6 m si les deux façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes (cf lexique)
- 8 m si l'une des façades comportent des ouvertures créant des vues directes
- 16 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes .

2. EXEMPTIONS :

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et ouvrages techniques ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aux annexes et abris dont la surface de plancher est inférieure à 20 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 3,50 m,
- aux extensions ou surélévations de bâtiments existants.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

1. REGLES GENERALES

L'emprise au sol des constructions à usage principal (cf lexique) ne peut excéder :

- 40 % de la superficie de la parcelle en UC, UCb

- 25% de la superficie de la parcelle en UCa,
- 35% de la superficie de la parcelle en UCc

L'emprise au sol des constructions annexes (cf lexique) ne peut excéder 10 % de la superficie de la parcelle dans toutes les zones UC, UCa, UCb et UCc.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

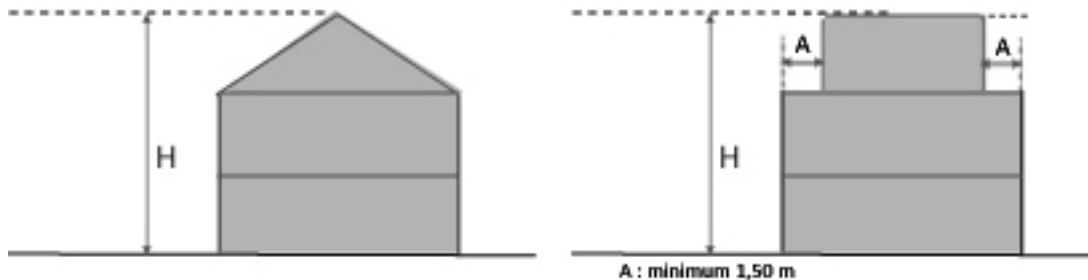
- aux équipements publics et ouvrages techniques d'intérêt collectif.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas l'emprise au sol maximale définies dans la règle générale, dans la limite de l'emprise au sol existante avant travaux.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale des constructions admise est de 10 m au faîtage. Les constructions devront s'inscrire dans un des gabarits suivants :

Illustrations des gabarits maxima autorisés



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

Les constructions seront adaptées au sol naturel afin d'éviter les surhaussements des rez-de-chaussée au-dessus du terrain naturel. Toutefois, un remblai d'une hauteur maximum de 0,60 m à partir du sol naturel, est autorisé.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

- aux équipements publics et d'intérêt général.
- aux aménagements de constructions existantes ne respectant pas les hauteurs maximales définies dans la règle générale, à condition de ne pas dépasser les hauteurs maximales existantes avant travaux.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage dans lequel elles sont situées.

Les extensions, les annexes devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et urbaine.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature, doivent être aménagés et entretenus, de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades des constructions ne devront pas excéder 20 m de longueur.

1- Toitures

Les pentes :

- En cas de toitures à pentes, les pentes de toiture des volumes principaux sont comprises entre 25° et 45° par rapport à l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes ou garages accolés, aux avancées de toitures de petite dimension et aux vérandas qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 10°.
- Des toitures terrasses ou des toitures à faible pente peuvent toutefois être autorisées sur des parties de la construction non dominantes.
- Les toitures terrasses pourront être autorisées sur l'ensemble de la construction à condition d'être végétalisées.

Ouvertures :

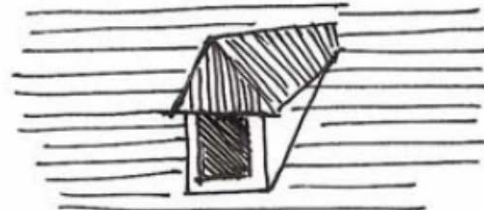
Les châssis de toit doivent être encastrés.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture.

Elles pourront prendre les formes suivantes :



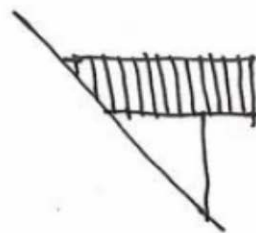
En bâtière



*À croupe
ou à la "Capucine"*



À fronton



À croupe débordante



Outeau



Rampante

*Suit la
pente
du toit*

2- Parements extérieurs

L'ensemble des façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin et en harmonie avec elles.

Les matériaux présentant des aspects assimilés à des carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ou de matériaux pour constructions précaires ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Dans le cas de murs aveugles ayant un impact visuel important depuis le domaine public, des traitements architecturaux ou variations de matériaux et de teintes seront demandées.

3 – Clôtures

En bordure de voie et des espaces publics, sont admis les dispositifs de clôtures suivants :

- un mur plein en maçonnerie enduite ou aspect pierres ou moellons jointoyés, ayant un couronnement maçonné ou avec chaperon en tuiles. Sa hauteur ne pourra dépasser 1,80 m par rapport au terrain naturel.
- un muret dont la hauteur peut varier entre 0,60 et 1 m, surmonté d'éléments à claire-voie ou pleins. L'occultation de la partie supérieure se fera de préférence sous forme de haies vives en doublement de la clôture. L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches, canisses, brandes de bruyère ou assimilés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- une haie vive d'essences locales, doublée ou non grillage, sur sous-bassement. La hauteur maximale ne doit pas dépasser 1,80 mètres et 2,50 m pour celles en contact avec des parcs de stationnement, ou pour les établissements publics pour des raisons de sécurité. La hauteur doit être calculée par rapport au terrain naturel existant avant travaux.

Les matériaux dangereux de type tessons, barbelés, etc. sont interdits.

Le long de l'Aqueduc de l'Avre :

Les clôtures seront obligatoirement constituées de haies vives doublées ou non de grillages.

Sur limites séparatives,

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres au-dessus du sol naturel existant avant travaux.

L'emploi de matériaux d'aspects tôles ondulées, bâches ou assimilés, de matériaux de récupération et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Dans les lisières des massifs boisés

En bordure des massifs forestiers, les clôtures devront ménager suffisamment de perméabilités pour la petite faune. Une bande de 3m minimum à compter de la limite sera traitée en espace végétal de pleine terre. Elle sera plantée préférentiellement d'arbustes et de buissons formant un ourlet arbustif

L'installation de tas de bois, de murets de pierres non scellées et autres petits éléments favorables à la biodiversité sont encouragés à proximité de cette limite.

4 - Dispositions diverses

Les antennes de télévision seront placées en combles ou en toitures de manière à ne pas être visible depuis l'espace public. Les paraboles devront être non visibles du domaine public.

Sont interdits les climatiseurs posés en façade sur rue ou visible depuis un lieu de passage public.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

5 – Dispositions en faveur du Développement Durable :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

- préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
- limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)

- employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

ARTICLE UC 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE STATIONNEMENT

▪ **NORMES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, il sera réservé, pour assurer le stationnement des véhicules, un nombre d'emplacements déterminés en appliquant par catégorie de logements construits les coefficients suivants :

2 emplacements par logement +1 place supplémentaire pour tout logement dont la surface de plancher est supérieure à 150 m²

De plus, dans les opérations d'ensemble, il sera aménagé 1 place « visiteur » pour 3 logements réalisés, sur les espaces collectifs.

En ce qui concerne les autres constructions, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il sera notamment exigé une place de stationnement pour :

- Bureaux et services: 30 m² de surface de plancher
- Commerces : 25 m² de surface de vente
- Hébergement temporaire (logements étudiants, etc.) : 1 place pour 3 unités
- Etablissement hôtelier et de restauration : 1 place pour 3 chambres et 1 pl/ 10 m² de salle de restauration.

Equipements publics :

Le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de la nature de l'équipement, de ses besoins et de son environnement.

Ces établissements comporteront aussi des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Stationnements pour les deux-roues

Dans une construction nouvelle à destination d'habitation comprenant au moins 6 logements, il doit en outre être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes, d'au moins 1,5 % de la surface de plancher et de 6 m² minimum.

▪ **MODALITES DE REALISATION DES PLACES**

Dimension des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions répondant aux normes en vigueur :

Places extérieures : longueur : 5 mètres et largeur : 2,50 mètres.

Places couvertes : superficie d'au moins 15m²

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions fixées par la législation en vigueur.

Les places de stationnement définies doivent être réalisées :

- en sous-sol ou en rez-de-chaussée dans le volume de la construction,
- en extérieur à condition qu'elles n'entraînent pas de gêne ou d'insécurité pour la circulation publique et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols par l'emploi de matériaux privilégiant des techniques perméables (type ever-green, stabilisé, etc....) ou que leur conception permette de récupérer et de recycler les eaux pluviales.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut soit être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres de la construction principale, soit être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics le financement d'un nombre de parkings égal à celui des emplacements manquants, soit de payer une participation au titre de l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espaces libres et plantations :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain pour un parking de cinq places de stationnement minimum.

50 % des espaces non bâtis doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. *Sont considérés comme espaces végétalisés :*

- *Les cheminements piétons traités en surfaces perméables,*
- *Les espaces végétalisés sur dalles avec couverture de terre végétale de plus de 60 cm,*
- *Les espaces plantés en pleine terre (pelouse, massif, arbres...),*
- *Les aires de stationnement perméables (traitées en ever-green, stabilisé, etc.).*

Il sera planté 1 arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre. Ceux-ci pourront être répartis de manière libre sur le terrain.

Espaces verts collectifs :

- Dans les opérations comprenant entre 10 et 30 logements :
Des espaces verts collectifs devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.
- Dans les opérations comprenant plus de 30 logements :
Des espaces verts collectifs et des aires de jeux devront être aménagés dans l'emprise de l'opération, à raison de 5 m² par logement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**1. REGLES GENERALES****Dans la zone UC et UCb:**

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à la zone est de 0,50.

Dans les zones UCa :

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à ce secteur est de 0,25.

Dans la zone UCc:

Le Coefficient maximal d'Occupation du Sol applicable à ce secteur est de 0,40.

2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de COS pour :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Le COS ne s'applique pas en cas d'aménagement de combles de constructions existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, si et seulement s'il est réalisé dans les volumes existants sans changements de l'aspect extérieur de la construction à l'exception d'ajout de fenêtres de toit.

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Performances énergétiques :**

Les constructions devront respecter à minima les normes techniques et énergétiques en vigueur.

Dispositions environnementales :

Il s'agit de privilégier l'emploi de dispositifs :

1. préservant et économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.)
2. limitant les rejets (eau, déchets, pollutions)
3. employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes.

En effet, la conception et l'utilisation de moyens de constructions répondant à ces objectifs est préconisée dans le cadre d'un projet prévoyant les mesures techniques, architecturales ou paysagères permettant leur intégration dans leur environnement urbain.

Rappels des prescriptions de l'article 11

L'installation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les pompes à chaleur seront installées au niveau du sol, et masquées par un écran végétal. Elles devront limiter les nuisances sonores.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation, notamment lorsqu'elles sont visibles depuis les voies publiques ou privées.

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

Les installations, aménagements et constructions autorisées pourront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, et seront aux frais du pétitionnaire.