



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La **zone UA** correspond aux zones centrales agglomérées de type traditionnel du centre-ville et des hameaux. Elle est destinée à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Elle se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Deux sous-zones sont identifiées dans cette zone :

- La **zone UA1**
- La **zone UA2**



## **Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

*(ancien art. 1)*

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les zones inondables de type «A» identifiées aux documents graphiques.

Les constructions nouvelles sont interdites dans les bandes d'inconstructibilité identifiées aux documents graphiques (lisières des massifs boisés de plus de 100 ha protégées par une bande inconstructible de 50 mètres).

Sont de plus interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- **Les entrepôts**.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*(ancien art. 2)*

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

*Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

Toutes constructions nouvelles ainsi que les travaux d'aménagement ou d'extension réalisés à proximité ou sur des éléments recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être conçus pour préserver et mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu pour leur recensement.

Toutes constructions ou installations nouvelles dans les zones inondables de type « B » identifiées aux documents graphiques sont autorisées sous réserve d'être conformes à l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, portant délimitation du périmètre des zones à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation, les constructions et aménagements (OAP) sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec les orientations définies dans la pièce 3 du PLU.

**ARTICLE UA 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Tout projet de création d'au moins trois lots (logements ou divisions ou programme d'ensemble tant sur des constructions neuves que de transformation de bâtiments existants) doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux (LLS), dont le nombre est arrondi à l'entier supérieur.

Les lots en LLS doivent être indiqués (les pièces de conventionnement avec l'Etat doivent être fournies) et faire l'objet d'un règlement de lotissement.

Un lot divisé ne peut pas être à nouveau divisé pendant une période de 10 ans.

Dans les secteurs repérés sur le document graphique comme comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), cette proportion minimale peut être supérieure et doit être respectée comme définie dans la pièce 3 du PLU.

**Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES****ARTICLE UA 4 EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

*(ancien art. 9)*

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments et des annexes ne pourra excéder **75 %** de la surface de l'unité foncière en UA.

La surface totale des annexes ne pourra excéder 10% de la surface de l'unité foncière, avec un maximum de 100 m<sup>2</sup>.

*EXEMPTIONS :*

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

**ARTICLE UA 5 HAUTEUR MAXIMALE**

*(ancien art. 10)*

**En zone UA1 :** La hauteur maximale admise **pour les nouvelles constructions et les extensions** est de **6,50 m à l'égout du toit**.

**En zone UA2 :** La hauteur des constructions maximale admise pour les nouvelles constructions est de 12 m à l'égout du toit et doivent, au maximum, être en R + 2 + Attique.

**En zone UA1 et UA2**

La hauteur maximale, admise **pour les constructions situées dans une bande de 20 m** inscrite dans le plan de zonage sur la Route du Pontel et la rue de Paris, ne pourra pas excéder **12 m à l'égout du toit** par rapport au terrain naturel et R+2+Combles maximum.

La hauteur maximale admise **pour les annexes situées à une distance inférieure à 2,50 m** de la limite séparative ne pourra excéder **2,50 m à l'égout du toit** par rapport au terrain naturel.

**EXEMPTIONS :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Des hauteurs différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.

**ARTICLE UA 6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****(ancien art. 6)**

Par rapport aux voies publiques existantes ou à créer, toutes nouvelles constructions y compris les annexes doivent être édifiées **sur les implantations imposées aux documents graphiques**.

**En zone UA1**

Les constructions, qui ne sont pas concernées par **des implantations imposées, doivent être édifiées :**

- **soit à l'alignement** de la voirie existante ;
- **soit en retrait** d'une distance comprise entre 0 et 5 m s'il existe un élément fort garantissant une continuité visuelle, à savoir :
  - un mur bahut de 0,80 m minimum surmonté d'une grille, le tout compris entre 1,80 m et 2,20 m
  - ou un mur plein compris entre 1,80 m et 2,20 m.
- Soit en retrait de 0 à 5,00 m s'il y a construction d'un mur bahut de 0,80 m surmonté d'une grille en alignement de la voirie existante.

**En zone UA2**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de la moitié de leur hauteur à l'alignement de la voirie avec un minimum de 6m.

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division, sous réserve de l'acceptation par la commune du transfert dans le domaine public de la voie concernée.

**EXEMPTIONS :**

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou aux équipements collectifs qui peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 2,50 m.
- Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;

**ARTICLE UA 7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***(ancien art. 7)*

Toutes les nouvelles constructions principales seront implantées :

- en cas de pignon **ou de façade sans vue directe, soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins 2,50 m,**
- en cas de façade avec vue directe ou de terrasse d'une hauteur supérieure à 60 cm au-dessus du terrain naturel, en retrait d'au moins **4 m.**

En cas de lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent article du règlement du PLU s'appliquent aux lots ou à chaque parcelle issue de cette division.

*EXEMPTIONS :*

- *Ces dispositions ne s'appliquent pas :*
  - *aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantées en retrait d'au moins 2,50 m ou en limite séparative,*
  - *aux annexes qui pourront être implantées à une distance comprise entre 0 et 2,50 m.*
- *Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP ;*

**ARTICLE UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**  
*(ancien art. 8)*

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être à **une distance :**

- **de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,**
- **sinon de 2,50 m au moins.**

*EXEMPTIONS :*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes.*

*Lorsqu'un élément paysager recensé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme est identifié sur le terrain ou à proximité, l'implantation de la construction ou de l'extension de la construction existante sera déterminée pour le préserver et répondre à sa mise en valeur. Lorsqu'une construction fait l'objet d'un recensement au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement.*

*Des règles d'implantation différentes peuvent être appliquées à l'intérieur des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, dans le respect des prescriptions de l'OAP.*



## ARTICLE UA 9 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

(ancien art. 11)

### **RAPPELS :**

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*

### **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples.

L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

### **Éléments bâtis recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

La liste présente en annexe recense, en dehors des bâtiments protégés au titre des monuments historiques, les bâtiments les plus remarquables de la commune par leur qualité architecturale, leur composition urbaine ou leur situation environnementale

Leurs caractéristiques et matériaux devront être préservés, restaurés ou restitués au plus proche de leur origine ainsi que les annexes, clôtures ou éléments dont la qualité architecturale et historique est avérée.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

### **Bâtiments anciens**

Les bâtisses anciennes (antérieures à 1900) qui constituent l'ossature historique du village devront de préférence conserver leur état d'origine. Leurs modénatures et éléments particuliers d'architecture (lucarnes, avancées, cheminées, portails, clôtures, emmarchements etc...) seront préservés et restaurés.

Les modifications, extensions et restaurations ne doivent pas remettre en cause le caractère historique du bâtiment d'origine par des éléments, matériaux ou proportions hors du répertoire d'origine. Exceptionnellement, les extensions pourront prendre un caractère résolument contemporain.

### **Les cours communes recensées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les cours communes devront rester libres de toutes constructions ou clôtures.

Le revêtement de sol devra rester perméable et unitaire à l'exception des caniveaux, bordures, emmarchements nécessaires. Des arbres de haute tige d'essence locale y sont acceptés. Leurs clôtures périmétriques seront traitées en harmonie entre elles et conformes à celles de l'espace public de la zone concernée.



## LES VOLUMES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## LES TOITURES

- Les toitures, par leur pente, leur orientation, leur teinte et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.
- Les toitures des volumes principaux comprendront 2 pans. Seules les constructions dont le rapport entre la longueur et la largeur est supérieur à 2 pourront comporter une toiture à 4 pans.
- Les pentes seront comprises entre 35° et 45°.
- Les volumes secondaires (un seul niveau, retour en "L"... ) pourront présenter une toiture avec 3 pentes et plus.
- Dans le cas de constructions mitoyennes, les pentes s'accorderont de préférence avec les pentes du volume principal voisin.
- Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toutes saisons depuis les voies, chemins et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux vérandas,
  - aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : la pente pourra être identique à celle du volume principal,
  - aux équipements d'intérêt public et aux équipements collectifs.

### ***Pentes des toitures des annexes :***

- Toiture 1 ou 2 pans avec une pente de 20° au minimum.
- La couverture des annexes contiguës au corps principal du bâti devra avoir une ou deux pentes identiques au corps du bâti principal.

### ***Matériaux et aspect de la toiture des constructions principales et de leurs extensions***

Dans le cas de constructions nouvelles, sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite couleur naturelle, aspect vieilli (nombre 20 m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise (naturelle ou artificielle).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux vérandas,
- aux extensions des bâtiments existants ou partiellement reconstruits : le type de couverture existant ou équivalent sur la construction principale pourra être utilisé,
- aux équipements d'intérêt public.

### ***Matériaux et aspect de la toiture des annexes :***

Sont prescrites les tuiles sans onde, en terre cuite, couleur naturelle, aspect vieilli (nombre : 20 m<sup>2</sup> au minimum), les tuiles en ardoise ainsi que les couvertures en zinc ou constituées de plaques de matériaux imperméables type "shingle" à l'exception de la tôle ondulée.



## LES FACADES

**Pour les nouvelles constructions**, il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit à l'exception des revêtements bois.

**Pour les extensions**, un matériau différent peut être employé parmi ceux autorisés à condition de respecter le caractère harmonieux de l'ensemble.

### **Matériaux et aspect des façades :**

- La pierre naturelle, le bois et les parpaings sont autorisés.
- Pour les parpaings, ils devront être recouverts d'un enduit lissé, gratté ou taloché. La teinte de ces enduits sera choisie dans les tons pierre, en accord avec l'environnement bâti existant typique de la région.
- L'habillage bois naturel ou peint est autorisé.
- Les couleurs de référence des façades sont celles préconisées dans le nuancier du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les balcons sont interdits à partir du moment où ils sont visibles depuis le domaine public. Les fenêtres de toit en saillie sont interdites.

Les extensions et annexes accolées doivent avoir une simple ou double pente de toit et la même nature de tuiles que les constructions principales.

Les volets battants visibles du domaine public doivent être conservés dans le cas de rénovation.

Les volets roulants, avec des caissons extérieurs, sont interdits.

Les toitures ondulées sont interdites sur les annexes isolées.

## LES CLOTURES

### **Matériaux et aspect :**

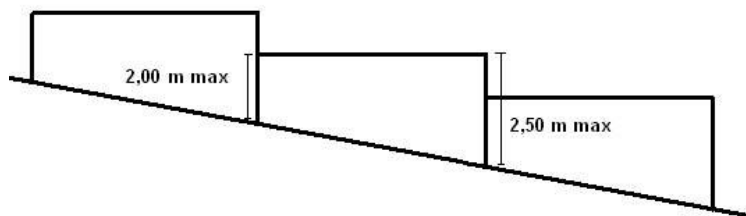
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat.
- Sont autorisés :
  - les murs enduits sauf sur la façade portant l'entrée principale matérialisée par le n° de voie. Pour cette dernière, les murs en pierre de meulière sont autorisés,
  - les murets enduits surmontés d'une grille ou lames,
  - l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui du bâtiment principal et sera présent sur les deux faces,
  - les murs et murets à parement de pierre, uniquement de type meulière et rejointoyés à fleur, au moins sur la façade extérieure, sauf sur la façade portant l'entrée principale matérialisée par le n° de voie,
  - les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- Les murs de pierre existants devront être conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Il est toléré d'y percer les passages nécessaires aux dessertes automobiles d'une largeur maximale de 3 m ou piétonnes d'une largeur maximale de 1,20 m. L'ouverture devra être en harmonie accord avec le reste de la clôture.
- Les clôtures, constituées de grillages, doivent être de couleur vert foncé.



- Les palissades panneaux bois ou lames seront en bois brut ou lazuré ou couleur PNR.
- Les brise-vues, les brandes et les clôtures en rondin sont interdits.

**Dimension :**

- De façon générale, la hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel n'excédera pas 1,80 m, à l'alignement.
- Hauteur maximale des murets : 0,90 m, surmonté d'une grille à barreaudage vertical ou des lames.
- Les portails, portillons et piliers n'excéderont pas 2 m.
- Pour les terrains en pente :
  - Les extrémités des sections avant recoupement n'excéderont pas 2,00 m.
  - Les portails et les piliers n'excéderont pas 2,50 m de haut.
  - La partie du mur qui part des piliers pourra commencer en haut des piliers et descendre progressivement jusqu'à la hauteur choisie pour le reste de la clôture.



- Les clôtures en béton avec enduit sont autorisées en limite séparative, l'enduit sera identique (technique employée et teinte) à celui de bâtiment principal et sera présent sur les deux faces.
- Les palissades panneau bois ou lame, sont obligatoirement fixées au sol, et inférieures à 2 m de hauteur.
- En limite séparative, les clôtures sont autorisées, avec une hauteur maximum de 2m.

**LES COULEURS DE FACADES ET DE MENUISERIES**

Les teintes des façades et les couleurs des menuiseries devront être compatibles avec la palette du Parc Naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Les clôtures doivent être en harmonie avec les menuiseries et les façades et correspondre à la palette de couleur du PNR.

Les panneaux solaires sont autorisés s'ils sont intégrés sur des toits à pente et s'ils ne sont pas en saillie. Les tuiles solaires sont autorisées si le coloris est en harmonie avec les toitures environnantes. Les installations aérovoltaiques sont interdites. Les éoliennes sont interdites. Seuls les puits éoliens sont autorisés.

**LES ANTENNES CLASSIQUES OU PARABOLIQUES****En zone UA1**

Les antennes classiques ou paraboliques ainsi que tout élément rajouté doivent être, si possible, de couleur similaire au support sur lequel ils s'accrochent (toit, mur, cheminée...) afin de sauvegarder l'esthétique urbanistique.

**En zone UA2**

Les antennes classiques ou paraboliques sont interdites si elles sont visibles du domaine public.



## PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et dans le respect du voisinage.

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

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

### Article UA 10

(ancien art. 13)

## OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

**Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces indigènes.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de cette surface sera planté. Ces espaces verts devront être entretenus.

Les aires de stationnement collectif en surface (plus de 8 emplacements) seront plantées à raison d'1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles. Sa surface devra être adaptée aux besoins, conformément au règlement de la CCCY .

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s).

Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt.

Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

**Article UA 11 OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT***(ancien art. 12)***DIMENSION :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article. Chaque emplacement réservé au stationnement doit avoir les dimensions minimales de 2,50 m de large sur 5 m de long.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m<sup>2</sup>. Cette emprise comprend : l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certains cas, le nombre de stationnements nécessaires.

**NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les dispositions légales établissent que pour les logements sociaux, il n'est demandé qu'une seule place de stationnement par logement.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)												
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	<p>Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction au-delà de 120 m<sup>2</sup>.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, hors logements sociaux, il sera aménagé par logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 places jusqu'à 80m<sup>2</sup> inclus de Surface de Plancher de construction (SDP),</li> <li>• 3 places de 81m<sup>2</sup> à 120 m<sup>2</sup> de SDP,</li> <li>• 4 places si plus de 121m<sup>2</sup> de SDP.</li> </ul> <p>Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements.</p> <p>Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé.</p> <p>Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.</p>												
<b>Bureaux et de services</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>SU (m<sup>2</sup>)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; 20</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>20 &lt;= SU &lt;35</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>35 &lt;= SU &lt; 50</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>50 &lt;= SU &lt; 65</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>etc</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SU (m <sup>2</sup> )		< 20	0	20 <= SU <35	1	35 <= SU < 50	2	50 <= SU < 65	3	etc		<p>Pour les bureaux et services dont la surface utile est inférieure à 20 m<sup>2</sup> : non réglementé</p> <p>Pour les bureaux et services dont la surface utile est supérieure à 20 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> au-delà des 20 m<sup>2</sup>. (voir tableau ci-contre)</p>
SU (m <sup>2</sup> )													
< 20	0												
20 <= SU <35	1												
35 <= SU < 50	2												
50 <= SU < 65	3												
etc													
<b>Commerces</b> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>SU (m<sup>2</sup>)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	SU (m <sup>2</sup> )												
SU (m <sup>2</sup> )													



	< 20	0	Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est inférieure à 20 m <sup>2</sup> ou situés route de Paris ou route du Pontel : non réglementé Pour les constructions à vocation commerciale dont la surface utile est supérieure à 20 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 15 m <sup>2</sup> au-delà des 20 m <sup>2</sup> .
	20 <= SU < 35	1	
	35 <= SU < 50	2	
	50 <= SU < 65	3	
	etc		
<b>Artisanat</b>			1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de construction
	surface de plancher (S) (m <sup>2</sup> )		
	< 50	0	
	50 <= S < 100	1	
	100 <= S < 150	2	
	150 <= S < 200	3	
	etc		
<b>Pour les constructions à usage hôtelier</b>			1 place de stationnement par chambre 1 place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant Route de Paris et route du Pontel, 1 place de stationnement par chambre au delà de 10 chambres et 1 place de stationnement pour 50m <sup>2</sup> de salle de restaurant au delà de 150m <sup>2</sup>
<b>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b>			Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).

Dans le cas où il est impossible de réaliser des aires de stationnements suffisantes, peuvent être autorisées :

- **La réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage** : Le voisinage est limité à un rayon de 300 m environ, distance susceptible d'être franchie à pied usuellement. Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande de permis de construire ou, le cas échéant, l'autorisation devra être requise.
- **L'acquisition de places dans un parc privé voisin** : Dans cette hypothèse, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.
- **La concession dans un parc public de stationnement** : La concession à long terme est prévue aux articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme : elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins 15 ans et, dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

## Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### **ARTICLE UA 12    CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES** (ancien art. 3)

#### **ACCES**

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et



disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

### VOIRIE

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE UA 13**

*(ancien art. 4)*

## **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.

### ASSAINISSEMENT

#### Eaux usées

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat



Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé postérieurement à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public.

Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC

Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

### **Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dûment justifiée, notamment par un test de perméabilité. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les 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'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, technico-économique, ou zones de vulnérabilité 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 56 mm en 12 heures.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

## RESEAUX DIVERS

### Electricité, fuel et gaz :

Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Toute citerne de combustible devra être enterrée.

### Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

## OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existant à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.