

Département des Yvelines

Commune de Villiers Saint Frédéric



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°5

3. Règlement

Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date 7 avril 2026

### **Adaptations mineures**

*Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13), peuvent être accordées par l'autorité compétente.*

*Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.*

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »**

# **UA** Le centre bourg

### **SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

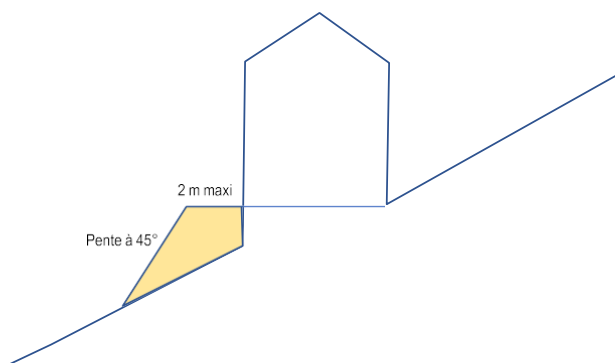
#### **Article UA/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2 Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.3 Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4 Les terrains de camping.
- 1.5 L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

#### **Article UA/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



### 2.3. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

### 2.4. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### - **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

#### - **Opération à compter de 3 logements.**

30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA/3. Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.1 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie. Article UA/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au plan d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits. Les pylônes et systèmes d'accroche doivent être éloignés, dans un périmètre de 150m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

### **Article UA/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article UA/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

6.1. Les constructions doivent s'implanter dans les bandes constructibles indiquées au plan. Au-delà de ces bandes constructibles, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes, d'un abri de jardin non visible depuis la rue, d'une Surface de plancher de moins de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage ou d'une véranda d'une Surface de plancher de moins de 15 m<sup>2</sup>.

6.2. Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les spécifications des articles UA/7 à 10 et où elles n'excèdent pas 15 % de la Surface de plancher existante et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

6.3. Les équipements d'intérêt général peuvent être édifiés en alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées avec un minimum de 2,00m.

### **Article UA/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions doivent être édifiées sur au minimum une limite latérale

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairement sans vue.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre. Ils peuvent en particulier s'adosser aux limites latérales et de fond de parcelle.

### **Article UA/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## Article UA/9. Emprise au sol

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

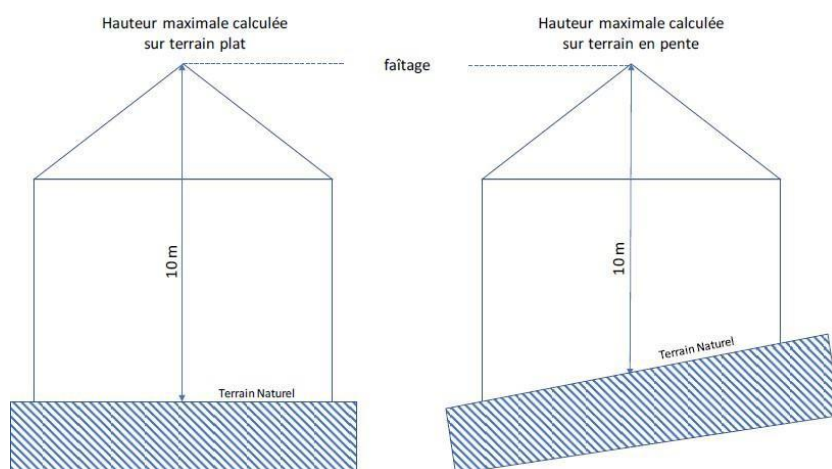
9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

Exception : un dépassement maximum de 20m<sup>2</sup> de l'emprise au sol est autorisée une seule fois pour les terrains ayant atteint 100% de l'emprise au sol depuis au moins 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification N°4 soit le 22 septembre 2022.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux piscines non couvertes.

## Article UA/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 7,20 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## Article UA/11. Aspect extérieur

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

## 11.2. Prescriptions générales

### 11.2a Matériaux de façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

### 11.2b Maintien des modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

### 11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades doivent être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

### 11.2d Coloris

Les coloris de façade et les peintures des menuiseries devront s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient la construction.

### 11.2e Traitement des toitures.

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les modes de couverture autorisés sont:

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m<sup>2</sup>)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en vollées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires ainsi que les terrasses végétalisées ou non sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

### 11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées prioritairement en zinc ou cuivre.

### 11.2g Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment.

## 11.2h Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## 11.2i Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

## **Article UA/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

12.4. Normes de stationnement

12.4a Habitation : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.4b Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4c Commerces : De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>

12.4d Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4e Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.4f Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.4g Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général : Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4h Autres constructions ou installations : Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.5. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut :

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.6. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article UA/13. Espaces libres, plantations**

#### 13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus. Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

#### 13.2. Espaces libres

30 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

#### 13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

#### 13.4 Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

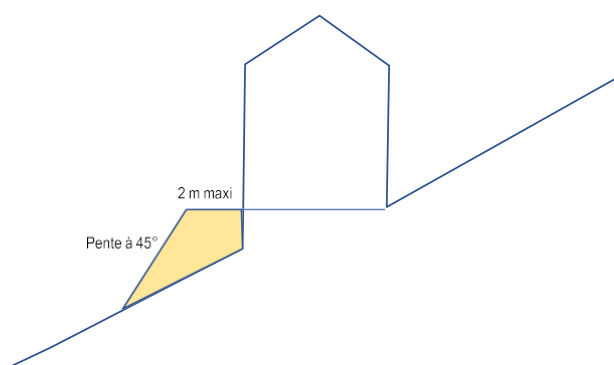
### Article UB/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### Article UB/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.3. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

#### 2.4. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

- **Opération à compter de 3 logements.**

30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif. La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### **Article UB/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux. Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Electricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits. Les pylônes et systèmes d'accroche doivent être éloignés, dans un périmètre de 150m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

### **Article UB/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UB/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

6.1. Les constructions doivent s'implanter dans une bande constructible de 15 m à partir du recul de 5m de l'alignement des voies publiques ou privées. Au-delà de cette bande constructible, toute construction est interdite en dehors des piscines non couvertes, d'un abri de jardin, non visible depuis la rue, d'une Surface de plancher de moins de 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 2,50 m au faîtage ou d'une véranda d'une Surface de plancher de moins de 15 m<sup>2</sup>.

6.2. Des modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants édifiés en deçà ou au-delà de la bande constructible peuvent être réalisées dans la mesure où elles respectent les spécifications des articles UB/7 à 10 et où elles n'excèdent pas 15 % de la Surface de plancher existante et sous réserve de ne pas réduire la marge de recul existante.

Il n'est accepté qu'une seule demande d'extension par période de 10 ans.

6.3. Les équipements d'intérêt collectif, peuvent être édifiés en alignement ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

## **Article UB/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales
- sur les limites latérales pour les parcelles existantes de 10,00 m ou moins de façade sur rue.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- Si la façade comporte des baies autre que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut de ces baies avec un minimum de 4,00m.
- Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 4,00m.
- Si la façade ne comporte pas de baie, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à 2,50m.
- Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

## **Article UB/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## Article UB/9. Emprise au sol

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

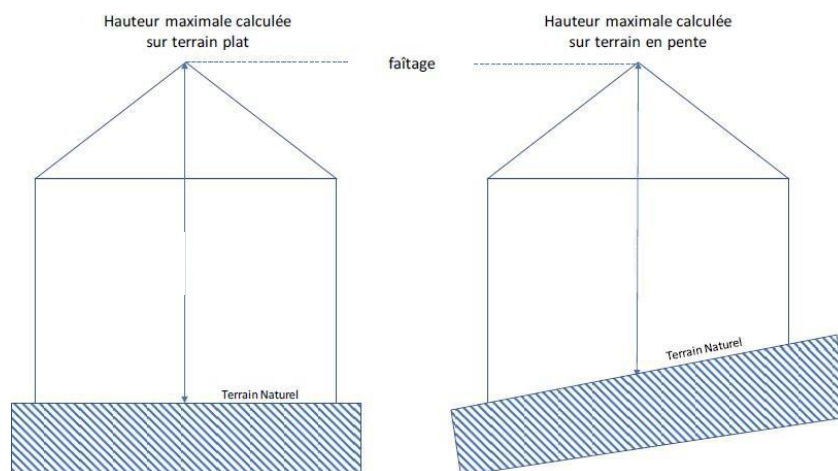
9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

Exception : un dépassement maximum de 20m<sup>2</sup> de l'emprise au sol est autorisée une seule fois pour les terrains ayant atteint 100% de l'emprise au sol depuis au moins 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification N°4 soit le 22 septembre 2022.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux piscines non couvertes.

## Article UB/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à 7,20 mètres au faîtage (R+Combles) ou 5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Des hauteurs plus importantes peuvent être admises en cas d'extensions réalisées dans la continuité de volumes existants dont la hauteur serait supérieure à 5,00m, et dans la mesure où cette extension est réalisée dans le sens de la profondeur de la parcelle.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article UB/11. Aspect extérieur**

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

#### 11.1 a Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2 b Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

## **Article UB/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

### 12.4. Normes de stationnement

12.4.1. Habitation : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.4.2. Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4.3. Commerces : De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>

12.4.4. Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4.5. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.4.6. Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.4.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général : Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4.8. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4.9. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut:

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.4.10. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article UB/13. Espaces libres, plantations**

13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2. Espaces libres

50 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 50% d'espaces libres végétalisés.

10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

13.4. Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

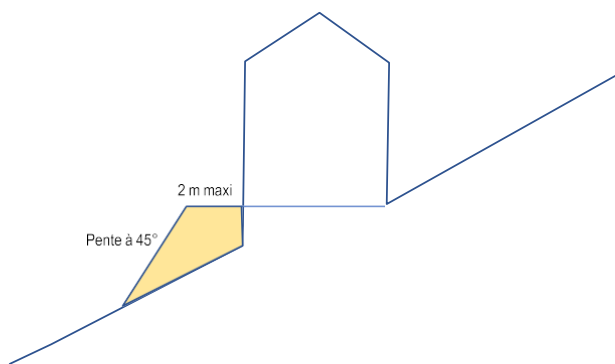
### Article UC/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### Article UC/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



- 2.3. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

- 2.4. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat.

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

- **Opération à compter de 3 logements.**

30% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UC/3. Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

3.2. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.3. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.4. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### Article UC/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits. Les pylônes et systèmes d'accroche doivent être éloignés, dans un périmètre de 150m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

## **Article UC/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UC/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

À partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6,00m.

## **Article UC/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales
- sur les limites latérales pour les parcelles existantes de moins de 10,00 m de façade sur rue
- Si la façade comporte des baies autre que des jours de souffrance, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'au linteau le plus haut de ces baies avec un minimum de 4,00m.
- Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 4,00m.
- Si la façade ne comporte pas de baie, la distance à cette limite séparative, mesurée en tout point, doit être au moins égale à 2,50m.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

## **Article UC/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 4,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## Article UC/9. Emprise au sol

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

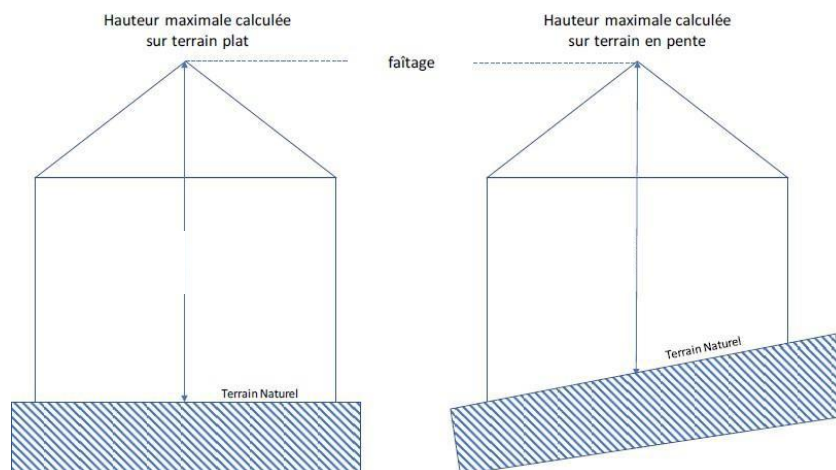
9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Exception : un dépassement maximum de 20m<sup>2</sup> de l'emprise au sol est autorisée une seule fois pour les terrains ayant atteint 100% de l'emprise au sol depuis au moins 3 ans à compter de la date d'approbation de la présente modification N°4 soit le 22 septembre 2022.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> et piscines non couvertes.

## Article UC/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du sol naturel, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



Dans le secteur UC, la hauteur des constructions principales est limitée à 7,20 mètres au faîtage (R+Combles) ou 5 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Dans le secteur UCa, la hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Dans le secteur UCb, la hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 7,20 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## Article UC/11. Aspect extérieur

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

#### 11.1 a Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2 b Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

## Article UC/12. Stationnement des véhicules

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

12.4. Normes de stationnement

12.4.1. Habitation : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.4.2. Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4.3. Commerces : De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>

12.4.4. Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.4.5. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.4.6. Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.4.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général. Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4.8. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4.9. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut:

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.5. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article UC/13. Espaces libres, plantations**

13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2. Espaces libres

60 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

13.4. Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

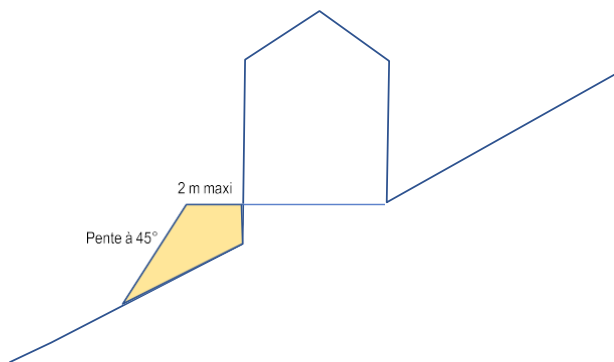
### Article UD/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone, notamment toutes nouvelles constructions, ou extensions de constructions existantes, à vocation d'habitation.
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.6. Sur l'ensemble de la zone, la transformation en logement des locaux commerciaux existants à la date d'approbation du présent document, que cette transformation s'opère au travers de construction de logements neufs ou de changement d'affectation d'existants.

### Article UD/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.3. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### **Article UD/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées. En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune. Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

### **Article UD/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UD/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- avec un recul minimum de 5,00m.

## **Article UD/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales ou sur les deux limites latérales.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

## **Article UD/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

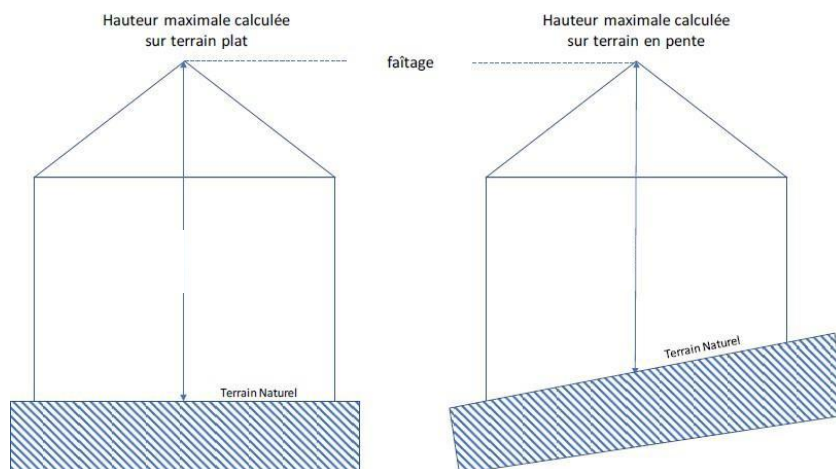
## **Article UD/9. Emprise au sol**

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux piscines non couvertes.

## Article UD/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## Article UD/11. Aspect extérieur

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

### 11.1. Façades des commerces

Pour les commerces sont interdits :

- les aménagements de façade qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- les rideaux métalliques si le coffre n'est pas situé à l'intérieur du rez-de-chaussée
- les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et donc trop présents dans l'espace public.
- les éléments en saillie (auvents, bannes, enseignes ...) s'ils ne sont pas traités en harmonie avec la façade de l'immeuble et la devanture du commerce.
- les enseignes lumineuses drapeau si elles sont implantées plus haut que l'allège de la baie du premier étage
- les pré-enseignes; projections au sol et en façade ainsi que les enseignes mobiles

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même s'il s'agit d'une même activité et doit respecter le rythme du parcellaire.

Les peintures des façades et enseignes commerciales doivent s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient l'immeuble. Les coloris trop vifs ou trop voyants peuvent être refusés.

Tout commerce doit comporter une enseigne.

#### 11.2a Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2b Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

### **Article UD/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Normes de stationnement

12.3.1. Habitation : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.3.2. Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.3. Commerces : De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>

12.3.4. Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.5. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.3.6. Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.3.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général. Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.3.8. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut :

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.5. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article UD/13. Espaces libres, plantations**

13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

13.3. Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UD/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone.
- 1.2. Toutes nouvelles constructions dans une bande de 6,00m le long du cours d'eau de la Mauldre.
- 1.3. Les commerces, l'artisanat et l'industrie.
- 1.4. Les logements en dehors de ceux décrits à l'article UE 2.
- 1.5. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, ou de déchets.
- 1.6. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.7. Les terrains de camping.
- 1.8. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### Article UE/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2.
  - La construction de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU
  - La construction des logements nécessaires au fonctionnement des équipements publics existants ou projetés sur le site
- 2.3. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sielles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UE/3. Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m. Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus. Article UE/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

**Article UE/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

**Article UE/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou privées, ou en limite d'emprise des parcs de stationnement public
- Soit en recul minimum de 2.00m par rapport à la limite des voies publiques ou privées ou parcs de stationnement public.

## Article UE/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales ou sur les deux limites latérales.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe
- Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairément sans vue.

Les abris de jardin ainsi que les équipements d'intérêt général ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

## Article UE/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

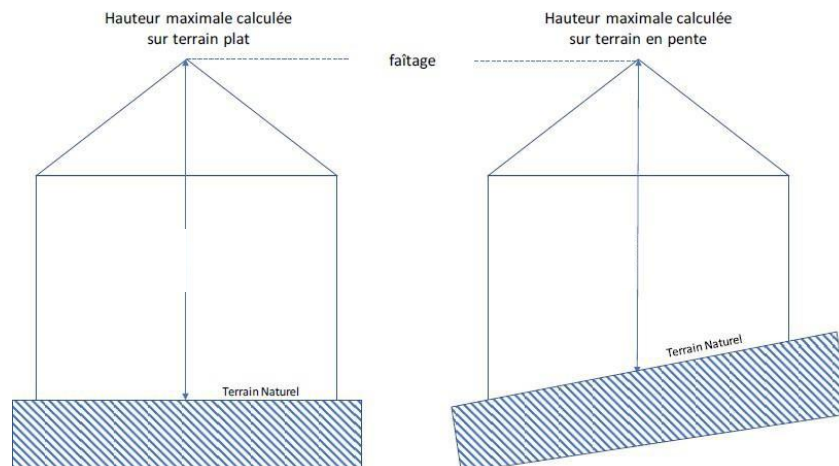
## Article UE/9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, ni aux piscines non couvertes.

## Article UE/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à 12 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).

La hauteur des constructions à usage d'enseignement ou liées à ces équipements ne peut excéder 18 m au faîtage (R+3+Combles) ou 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+3).

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article UE/11. Aspect extérieur**

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

#### 11.1 a Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2 b Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

## **Article UE/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

### 12.3. Normes de stationnement

#### 12.3.1. Habitation

- logement collectif : 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place par logement.

Pour les opérations de logements collectifs sociaux, il conviendra de réaliser une place par logement.

- logement individuel : 2 places par logement

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.3.2. Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.3. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.3.4. Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.3.5. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général. Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.3.6. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut :

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

### **Article UE/13. Espaces libres, plantations**

13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

En bordure des cours d'eau, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée selon la liste des arbres et arbustes jointe en annexe J.

13.2. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UE/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

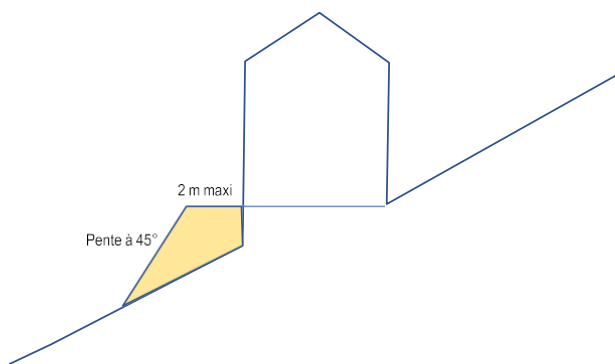
### Article UR/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### Article UR/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.2. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.3. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

#### 2.4. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

- **Opération à compter de 3 logements.**

40% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UR/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### **Article UR/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

## **Article UR/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article UR/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

Les constructions peuvent s'implanter:

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- avec un recul minimum de 5,00m.

## **Article UR/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales ou sur les deux limites latérales.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle. Leur implantation sur le terrain est donc libre.

## **Article UR/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe sur l'une des façades
- 2,50 m minimum en cas de murs aveugles ou d'absence de vues sur les deux façades

8.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## **Article UR/9. Emprise au sol**

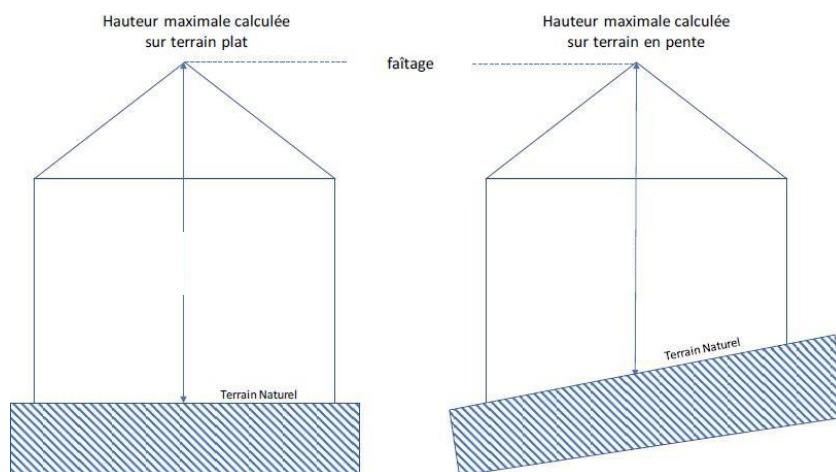
Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux piscines non couvertes.

## Article UR/10. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## Article UR/11. Aspect extérieur

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

### 11.2. Prescriptions générales

#### 11.2a Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture).

#### 11.2b Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2c Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

### **Article UR/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

12.3. Normes de stationnement

12.3.1. Logement collectif ou individuel : 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.3.2. Bureaux : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.3. Commerces : De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>

12.3.4. Artisanat : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.5. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

12.3.6. Résidences pour personnes âgées : 1 place pour 3 chambres

12.3.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.3.8. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut:

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.5. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article UR/13. Espaces libres, plantations**

13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.2 Espaces libres

30 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

13.4 Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

### **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UR/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UI/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes nouvelles constructions en dehors de celles décrites à l'article UI 2.

### Article UI/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. Dans la zone UI et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause :

- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt collectif.
- Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

2.2. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sielles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UI/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2. Toute nouvelle voie doit avoir une emprise égale ou supérieure à 6,00 m. Les voies en impasse de plus de 50m doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

### **Article UI/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger. A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

### **Article UI/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article UI/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins 4,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

## **Article UI/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

- 7.1. En secteur UI, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur les limites latérales
- 7.2. En secteur UI, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance égale au minimum au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50m. Dans ce cas, la hauteur est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment. Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.
- 7.3. Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

## **Article UI/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs UI, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## **Article UI/9. Emprise au sol**

9.1 L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

## **Article UI/10. Hauteur des constructions**

10.1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12,00 m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes...) Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article UI/11. Aspect extérieur**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **11.1. Matériaux de façade**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. En secteur UI, l'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale affirmée est encouragée.

#### **11.1 a Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...). Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

- Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).
- La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture)."

#### 11.2 b Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2c Clôtures

*Sur rue ou en limite de voies privées :*

Sont interdits les plaques de béton ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois...). Les portails et portillons en PVC sont interdits. Les panneaux occultants de tôle peinte, apposés à l'arrière de grilles de fer sont autorisés.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,50m en partie courante.

Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.

*Le long des sentes,*

Elles se présentent sous forme de grillage doublé d'une haie, d'une hauteur de 2,50m maximum.

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

*En limites séparatives*

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50 m

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

### **Article UI/12. Stationnement des véhicules**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.
- 12.3. Normes de stationnement
  - 12.3.1. Habitation
 

Logements liés aux activités et équipements : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place couverte par logement.

#### 12.3.2. Bureaux

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### 12.3.3. Commerces

De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi le SHON des bâtiments affectés au commerce.

#### 12.3.4. Artisanat

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### 12.3.5. Industrie et entrepôt

Industrie 1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

Entrepôt 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

#### 12.3.6. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

#### 12.4. Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les équipements d'intérêt général et collectif, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

### **Article UI/13. Espaces libres, plantations**

#### 13.1. Pleine terre

En secteur UI, 10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

#### 13.2. Espaces libres

10 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 10% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m<sup>2</sup> de terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

#### 13.3. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

13.4. Espaces boisés classés

13.5. Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux services publics notamment aux emprises dépendant du domaine ferroviaire.

### **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UI/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER « AU »

# AUa

Zone à urbaniser de la Châtelaine, 1ère phase

*Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à accueillir le développement urbain.*

*Son urbanisation devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant un plan d'aménagement global conforme à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.*

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

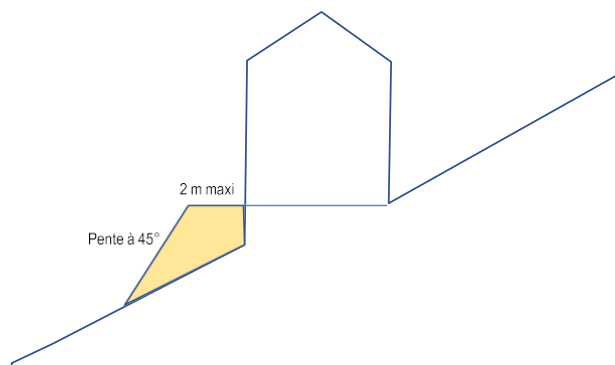
#### Article AUa/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

#### Article AUa/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. La zone AUa ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet global comportant l'ensemble des terrains qui la composent.
- 2.2. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

#### 2.5. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

##### - **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

##### - **Opération de 3 à 19 logements.**

40% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

##### - **Opération de 20 logements et plus.**

40% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en œuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitat.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUa/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### **Article AUa/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

### **Article AUa/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article AUa/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

Les constructions peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies publiques ou privées
- avec un recul minimum de 6.00m

### **Article AUa/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales à condition de respecter 3.50m à l'égout du toit et 4.50m au faitage ; la toiture n'étant pas percée de baies.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales, doivent respecter une distance de :

- Au moins égale à la hauteur totale du bâtiment avec 5,00 m minimum en cas de vue directe ( $H=L > 5m$ )
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.
- 10 m sur les fonds de parcelles

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

Des implantations différentes peuvent être acceptées dans la mesure où elles participent à la cohérence des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle si leur hauteur est inférieure ou égale à 2.50m et leur surface inférieure à 10m<sup>2</sup>.

### **Article AUa/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1. La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 12 m entre deux constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## **Article AUa/9. Emprise au sol**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder ~~50%~~ **25%** de la superficie du terrain

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux piscines non couvertes.

## **Article AUa/10. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article AUa/11. Aspect extérieur**

### 11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

### 11.2. Prescriptions générales

#### 11.2a Matériaux de façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

L'utilisation de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers, liés à la mise en œuvre d'une démarche environnementale, peut être autorisée dans la mesure où ils s'intègrent au caractère du quartier au sein duquel s'inscrit la construction.

#### 11.2b Maintien des modénatures

En cas de travaux sur le bâti existant, les parements en pierre, briques, les modénatures et motifs divers doivent être maintenus ou restitués.

#### 11.2c Ouvertures, percements, fenêtres et volets

Les dimensions, le nombre, les proportions ainsi que l'ordonnancement des baies en façades doivent être en harmonie avec les constructions existantes voisines.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

#### 11.2d Coloris

Les coloris de façade et les peintures des menuiseries devront s'harmoniser avec les coloris de la séquence urbaine à laquelle appartient la construction.

#### 11.2e Traitement des toitures

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les modes de couverture autorisés sont :

- les petites tuiles plates terre cuite de pays (44 à 85 au m<sup>2</sup>)
- l'ardoise naturelle
- le zinc, le cuivre et le plomb
- les tuiles mécaniques de Beauvais

Les tuiles de rive seront autorisées pour certains modes de couverture, les rives de toitures réalisées en tuiles plates peuvent être tranchées-scellées ou en vollées.

Les modes de couverture non traditionnels, PVC, bacs-acier, ardoise artificielle, tuiles ciment ou artificielles, chaume ou tout matériaux similaires ainsi que les terrasses végétalisées ou non sont autorisés sous réserve de la qualité architecturale du projet.

Lors de l'extension ou du réaménagement de bâtiments existants, les extensions ou les modifications de toitures doivent être traitées en accord avec l'existant.

#### 11.2f Gouttières et descentes d'eaux pluviales

Les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont réalisées de préférence en zinc ou cuivre.

#### 11.2g Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment.

#### 11.2h Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur et que leur hauteur ne dépasse pas 10m.

Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2i Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

## Article AUa/12. Stationnement des véhicules

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.
- 12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements
- 12.4. Normes de stationnement
- 12.4.1. Habitation
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.
- Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.
- Les opérations de logements collectifs devront prévoir en complément 30% de places visiteurs et une place de stationnement de deux roues par logement.
- 12.4.2. Bureaux
- 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- 12.4.3. Commerces
- De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>
- 12.4.4. Artisanat
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
- 12.4.5. Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
- 12.4.6. Résidences pour personnes âgées 1 place pour 3 chambres
- 12.4.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.
- Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation. Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.
- 12.4.8. Autres constructions ou installations :
- Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.
- 12.5. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut :
- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
  - acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
  - participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.6. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article AUa/13. Espaces libres, plantations**

#### 13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

#### 13.2. Espaces libres

60% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

#### 13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

#### 13.4. Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUa/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

# AUb

Zone à urbaniser de la Châtelaine, 2ème phase

*Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à accueillir le développement urbain.*

*Son urbanisation devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant un plan d'aménagement global conforme à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.*

*Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après réalisation du secteur AUa de la Châtelaine.*

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

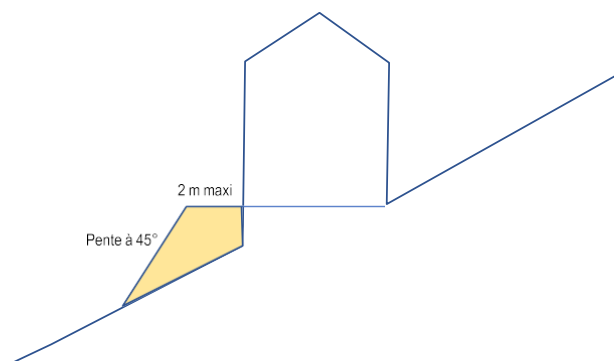
### Article AUb/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone
- 1.2. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.3. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes et de manière générale de tout objet non immeuble, à l'exclusion d'une caravane ou d'un camping-car à l'intérieur de bâtiments ou remises ou sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- 1.4. Les terrains de camping.
- 1.5. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

### Article AUb/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. La zone AUb ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet global comportant l'ensemble des terrains qui la composent.
- 2.2. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



#### 2.4. Protection archéologique.

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

#### 2.5. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- **Opération de 2 logements et moins.**

Aucune part de l'opération ne doit être obligatoirement affectée au logement aidé.

- **Opération de 3 à 19 logements.**

40 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

- **Opération de 20 logements et plus.**

40% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de nouveaux logements par division. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes et ne créant pas de nouveaux logements ne sont pas concernés par ce dispositif.

La mise en oeuvre de la servitude peut se traduire soit par la réalisation d'un programme mixte de logements, soit par la cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés au profit d'un des organismes mentionnés à l'article L.112-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUb/3. Accès et voirie**

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès ne pourra être inférieur à 4,00m

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble, les accès sur les voies publiques seront mutualisés.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (conducteurs, piétons, cyclistes...), ne doit pas empêcher le bon fonctionnement de la circulation générale et ne doit supprimer de place de stationnement sur le domaine public. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie.

### **Article AUb/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### **a) Eaux usées**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

## **Article AUb/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

## **Article AUb/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

À partir de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6,00m.

## **Article AUb/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur l'une des deux limites latérales

7.2 Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance de

- 5.00 m minimum en cas de vue directe
- 2.50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue
- 10m minimum sur les fonds de parcelles

Si une terrasse accessible, située à plus de 0,60m du niveau du sol naturel offre des vues directes sur un fond voisin, la distance de la limite extérieure de cette terrasse à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de la terrasse, mesurée depuis le terrain naturel, augmentée de 1,80 m avec un minimum de 5,00m.

Des implantations différentes peuvent être acceptées dans la mesure où elles participent à la cohérence des séquences urbaines dans lesquelles elles s'inscrivent.

Les abris de jardin définis en annexe ne sont pas concernés par cette règle si leur hauteur est inférieure ou égale à 2.50m et leur surface inférieure à 10m<sup>2</sup>.

---

## **Article AUb/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

8.1 La construction sur une même propriété de plusieurs bâtiments est autorisée sous réserve que tout point de façade ou de pignon soit situé à une distance de 12 m entre deux constructions

8.2 Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général, aux abris de jardin, piscines et annexes destinés au stationnement des véhicules.

## **Article AUb/9. Emprise au sol**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

9.1. L'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

9.2. Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général ni aux abris de jardin de moins de 10m<sup>2</sup> et piscines non couvertes.

## **Article AUb/10. Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, à partir du niveau de la voie publique prise au point médian de la façade, cheminées exclues. Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à 10 mètres au faîtage (R+1+Combles) ou 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse (R+2).

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article AUb/11. Aspect extérieur**

### **11.1. Généralités**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

#### 11.2a Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur avec une hauteur maximum de 10m.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2b Les clôtures

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

### **Article AUb/12. Stationnement des véhicules**

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.
- 12.3. Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements
- 12.4. Normes de stationnement
  - 12.4.1. Habitation

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 30% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 50 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.
  - 12.4.2. Bureaux

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - 12.4.3. Commerces

De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup>
  - 12.4.4. Artisanat

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher
  - 12.4.5. Hébergement hôtelier 1 place pour 2 chambres
  - 12.4.6. Résidences pour personnes âgées 1 place pour 3 chambres
  - 12.4.7. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.4.8. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.5. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut:

- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
- acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
- participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.

12.6. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

## **Article AUb/13. Espaces libres, plantations**

### 13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

### 13.2. Espaces libres

60 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

10 % minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

### 13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### 13.4. Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUb/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

# AUc

## Zone à urbaniser sur le secteur de la Gare

*Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à accueillir le développement urbain.*

*Cette zone est divisée en deux secteurs : AUc1 destiné à accueillir un parc relais et AUc2 destiné à recevoir une opération d'ensemble majoritairement résidentielle.*

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article AUc/1 - Les occupations et utilisations du sol interdites

##### 1/ Sont interdits dans le secteur AUc1 :

Toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

##### 2/ Sont interdits sur l'ensemble de la zone AUc 2 :

- 1.1. Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone dont les constructions à usage industriel.
- 1.2. Les entrepôts.
- 1.3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille ou de déchets.
- 1.4. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.

#### Article AUc/2 - Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

##### 2.1. Dans le secteur AUc1 :

- L'aménagement d'un parc relais et les constructions ou installations nécessaires à son fonctionnement.
- Les équipements d'intérêt collectif (équipement petite enfance ou autre)
- Les stationnements vélos et stationnement 2 roues

##### 2.2. Servitude en vue de la mixité dans l'habitat

Au titre de l'article L123-1-5 alinéa 16 du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur l'ensemble du territoire. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements doit être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le secteur AUc1 n'est pas concerné par cette servitude.

Pour le secteur AUc2 : 35% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement aidé. Le nombre de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

- ##### 2.3. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUC/3 - Accès et voirie

- 3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

Cet accès ne pourra être inférieur à 5,00m

- 3.2. Toute nouvelle voie privée doit avoir une emprise égale ou supérieure à 4,00 m.

Les voies en impasse doivent disposer d'une aire de retournement à leur extrémité, si elles desservent deux parcelles ou plus.

- 3.3. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par voie et par propriété.

### Article AUC/4 - Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou des réservoirs de coupures ou des bacs de disconnexion pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par le SIARNC.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer au zonage collectif et toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, le SIARNC vérifiera le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par le gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

### **Article AUC/ 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article AUC/6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- à l'alignement des voies publiques ou privées à l'exception de la rue de la gare où le recul est de 5m minimum
- ou avec un recul minimum de 5,00m.

## **Article AUC/7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1. Les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales
- sur l'une des deux limites latérales ou sur les deux limites latérales.

7.2. Les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doivent respecter une distance de :

- 5,00 m minimum en cas de vue directe
- 2,50 m en cas de mur aveugle ou d'éclairage sans vue.

## **Article AUC/8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règles.

## **Article AUC/9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règles

## **Article AUC/10 - Hauteur des constructions**

La hauteur maximum est de 10.50m à l'acrotère pour les toits terrasses soit R+2 maximum et 10.50m au faitage pour les toits à 2 pentes.

## **Article AUC/11 - Aspect extérieur**

11.1. Généralités

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés doivent mettre en valeur les caractéristiques de la construction.

#### 11.2a Antennes :

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

#### 11.2b Les clôtures :

En limites séparatives, elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue, ou simplement constituées d'un treillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 1,80 m.

#### 11.2c Les toitures

Les toitures-terrasses seront végétalisées à l'exception des parties de toitures occupées par des panneaux solaires ou photovoltaïques.

### Article AUC/12 - Stationnement des véhicules

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

#### 12.2. Normes de stationnement

##### 12.2.1. Habitation

Pour les nouvelles constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 m de la gare (Article L.151-36 du Code de l'Urbanisme) :

- 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec **un maximum obligatoire de 1 place de stationnement par logement.**
- Stationnement visiteurs : 1 place /3 logements
- 0.5 place de stationnement par logement locatif aidé.

Pour le stationnement des deux roues non motorisées, il est exigé un minimum de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à deux pièces principales et un minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

##### 12.2.2. Bureaux

1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

##### 12.2.3. Commerces

1 place/commerce

Une aire de livraison est à aménager à partir de 3 commerces.

##### 12.2.4. Artisanat

1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

##### 12.2.5. Hébergement hôtelier : 1 place pour 2 chambres

##### 12.2.6. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

### **Article AUC/13 - Espaces libres, plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou paysagés.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

13.1 Espaces « conteneurs déchets » pour constructions à usage d'habitation de plus de 2 logements.

Toute nouvelle construction devra prévoir et localiser un espace pour les conteneurs de collecte des déchets dissimulés soit par un écran végétal, soit par une palissade en bois en harmonie avec l'aspect des bâtiments de l'unité foncière.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUC/14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

# AUi

Zone à urbaniser destinée au développement économique

*Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à accueillir le développement économique.*

*Son urbanisation devra être réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, respectant un plan d'aménagement global conforme à l'orientation d'aménagement jointe au présent règlement.*

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUI/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes nouvelles constructions en dehors de celles décrites à l'article UI 2.

### Article AUI/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

2.1. La zone AUI ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet global comportant l'ensemble des terrains qui la composent.

2.2. Dans la zone AUI et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause :

- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat
- Les installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

2.3. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUI/3. Accès et voirie

3.1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères. Cet accès est de 5.50m minimum pour tout terrain accueillant une nouvelle construction.

3.2. Toute nouvelle voie doit avoir une emprise égale ou supérieure à 6,00 m

Les voies en impasse de plus de 50m doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

## Article AUI/4. Desserte par les réseaux

### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

#### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### **Article AUI/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article AUI/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins 4,00m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **Article AUI/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

7.1. En secteur AUI, les constructions peuvent être édifiées en retrait des limites latérales ou sur les limites latérales

7.2. En secteur AUI, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance égale au minimum au tiers de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,50m. Dans ce cas, la hauteur est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de parcelle.

7.3. Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve que la situation ne soit pas aggravée.

### **Article AUI/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs UI, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Article AUI/9. Emprise au sol**

Dans les secteurs UI, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **Article AUI/10. Hauteur des constructions**

7.4. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 12,00 m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

7.5. Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes...) Toutefois, les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article AUI/11. Aspect extérieur**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### **11.1. Matériaux de façade**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. En secteur UI, l'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en oeuvre d'une démarche environnementale affirmée est encouragée.

#### **11.1 a Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public (chaudière, bloc de climatisation, panneaux solaires...)

Concernant les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques ou similaires, ces équipements pourront être disposés au droit des murs ou en toitures de bâtiments selon les dispositions suivantes :

Les capteurs solaires seront disposés prioritairement sur des bâtiments annexes existants ou à créer, isolés ou accolés à la construction principale (garage, appentis, véranda, local poubelle, ...).

La pose de panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de la composition de façade (exemple: création d'un bandeau horizontal, le long et sur tout le linéaire de l'égout de toit, de panneaux disposés verticalement; ou bien installés comme mode de couverture sur la totalité de la surface de la toiture)."

#### **11.1 b Antennes**

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur avec une hauteur maximale de 12m.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## 11.2. Clôtures

Sur rue ou en limite de voies privées :

Sont interdits les plaques de béton ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

Les panneaux occultants de tôle peinte, apposés à l'arrière de grilles de fer sont autorisés. La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 2,50m en partie courante.

Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin d'offrir des conditions d'accès facilitées.

Le long des sentes, elles se présentent sous forme de grillage doublé d'une haie, d'une hauteur de 2,50m maximum.

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

En limites séparatives

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50 m

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

## Article AUI/12. Stationnement des véhicules

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

12.3. Normes de stationnement

12.3.1. Habitation

Logement lié aux activités et équipements : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher et au minimum une place couverte par logement.

12.3.2. Bureaux

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.3. Commerces

De 0 à 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher aucune préconisation. Au-delà de 100m<sup>2</sup> de Surface de plancher, 1 place par tranche de 15 m<sup>2</sup> et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

12.3.4. Artisanat

4 3 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.5. Industrie et entrepôt

Industrie 4 3 places par tranche de 200 m<sup>2</sup> de Surface de plancher Entrepôt 4 3 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.6. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

#### 12.4. Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les équipements d'intérêt général et collectif, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

### **Article AUI/13. Espaces libres, plantations**

#### 13.1. Pleine terre

En secteur AUI, 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

#### 13.2. Espaces libres

10% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 10% d'espaces libres végétalisés.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt général.

#### 13.3. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres de même essence, à raison d'un arbre replanté pour un arbre abattu.

#### 13.4. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUI/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

**Cette zone est composée de trois sous-secteurs, correspondant à différentes typologies bâties : AUZa, AUZb et AUZc.**

## SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article AUZ/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

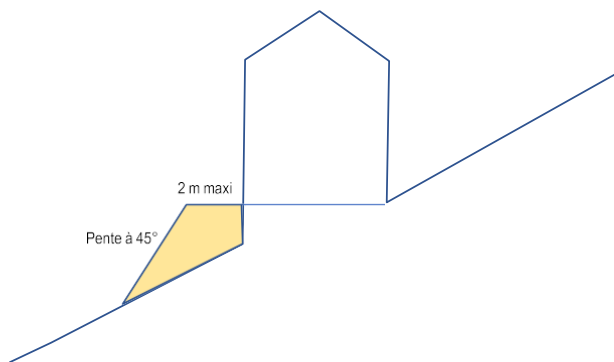
Sont interdits :

- Toute construction ou installation nouvelle à usage agricole, industriel, commercial, artisanal et d'entreposage ;
- Les dépôts et stockages de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques ;
- Les carrières et extraction de matériaux ;
- Les campings, caravanings et habitations légère de loisirs, et le stationnement de caravanes ;
- Les stands et champs de tir, les installations et pistes de sports mécaniques ;
- Les ouvrages techniques de type antennes relais de téléphonie.

### Article AUZ/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction. Les constructions autorisées doivent respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels, sauf pour les terrains à fortes pentes (supérieures à 10%) où il est possible de terrasser sur 2 mètres maximum au droit de la construction et avec une pente de 45° pour rejoindre le sol naturel. Les terres excédentaires doivent être évacuées et non réparties sur la parcelle.



- Les implantations nouvelles, extensions et aménagements de bâtiments à usage professionnel libéral ou assimilé, de moins de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
- Les équipements collectifs, publics ou privés ;
- Les parcs de stationnements publics ou privés des véhicules ;
- Les ouvrages et équipements techniques, nécessaires au bon fonctionnement de la zone ;

## **SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUZ/3. Accès et voirie**

Les dispositions de l'article R 111.4 du code de l'urbanisme sont applicables.

#### **3.1. Accès**

Pour être constructibles, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les dimensions et caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées (notamment pour l'approche des moyens de lutte contre l'incendie), sans être inférieure à 3,50 mètres de largeur.

L'aménagement de cet accès et de son débouché sur la voie de desserte ne doit pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers et la circulation générale. Ces risques seront appréciés en fonction de la position des accès, de leur nature et de l'intensité du trafic.

Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique.

#### **3.2. Voiries**

Les voies nouvelles devront correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages (piétons, cyclables, automobiles) et trafics qu'elles supportent.

Une «liaison douce» sera aménagée le long de la rue des Deux Neauphles, à l'intérieur de la zone 1NA, dans une emprise foncière minimale de 5 mètre de largeur.

### **Article AUZ/4. Desserte par les réseaux**

#### **4.1. Eau potable**

Toutes les constructions nouvelles, qui requièrent une alimentation en eau potable, doivent être raccordées au réseau public d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

Les constructions doivent se conformer aux dispositions du règlement d'assainissement communal.

##### **4.2a Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'eaux non domestiques au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet préalablement d'un traitement spécifique dans un déboucheur déshuileur.

##### **4.2b Eaux pluviales**

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Tout ménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **4.3. Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication, de vidéocommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être enfouies.

#### 4.4 Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installés en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

#### **Article AUZ/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article AUZ/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

Pour le secteur AUZa : Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement, «angles forts» ou zones d'implantation, indiqués sur le document graphique d'orientation annexé au présent document.

Si aucune prescription n'est indiquée sur le document graphique, les constructions pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de ce dernier. Pour les secteurs AUZb et AUZc

Les implantations des constructions devront respecter les marges de reculement indiquées sur le document graphique.

Si aucune prescription n'est indiquée sur le document graphique, les constructions seront implantées à au moins 5 mètres de l'alignement.

#### EXEMPTIONS :

- Les éléments ou installations de faible emprise s'incorporant à la construction principale (rampes, emmarchements auvents, balcons, transformations, postes de détente, annexes ...) peuvent être admis dans la marge de recul de 5 mètres.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural (raccrochement de la construction nouvelle aux constructions voisines, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de deux rues, animation de la façade...). Ils peuvent mordre dans la marge de recul de 5 mètres.
- Les parties de constructions situées en regard des pans coupés à l'angle de 2 voies peuvent être admises dans la marge de recul de 5 mètres, sans pour autant être à moins de 3,50 mètres par rapport à l'alignement.

Ne sont assujettis à ces règles, les équipements collectifs, les équipements publics, les postes de transformation et locaux techniques, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Article AUZ/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Cet article s'oppose à l'application de l'article R151-21 ; par conséquent les règles de cet article s'appliquent à chaque parcelle issue d'une division.

Pour le secteur AUZa : Si aucune prescription n'est indiquée sur le document graphique, les constructions seront implantées à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Pour le secteur AUZb : Si aucune prescription n'est indiquée sur le document graphique, les constructions pourront être implantées en limite séparative.

Pour le secteur AUZc : Si aucune prescription n'est indiquée sur le document graphique, les constructions ne pourront être implantées que sur une seule limite séparative.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance doit être au moins de 2,50 mètres. Les constructions annexes

- Les constructions annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.
- Les constructions annexes telles que les abris de jardins, garages non accolés, inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> est dont la hauteur mesurée au faîtage est inférieure ou égale à 3,50 mètres, pourront être implantées en limite séparative ou à 2,50 mètres de celle-ci.

Ne sont assujettis à ces règles, les équipements collectifs, les équipements publics, les postes de transformation et locaux techniques, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Article AUZ/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pour le secteur AUZa, deux constructions non contigües, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur de la construction ( $L = H$ ).

Non réglementé pour les secteurs AUZb et AUZc.

Ne sont assujettis à ces règles, les équipements collectifs, les équipements publics, les postes de transformation et locaux techniques, nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

### **Article AUZ/9. Emprise au sol**

Dans le secteur AUZ, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

### **Article AUZ/10. Hauteur des constructions**

Pour le secteur AUZa : Le nombre de niveaux aménageables maximum est fixé à R+1+Comble, avec une hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

Pour le secteur AUZb : Le nombre de niveaux aménageables maximum est fixé à R+1 ou R+Comble, avec une hauteur maximale de 9 mètres au faîtage.

Non réglementé pour les équipements publics. Pour le secteur AUZc

Le nombre de niveaux aménageables maximum est fixé à R+Comble, avec une hauteur maximale de 7,50 mètres au faîtage.

*Nota : Dans le cas de terrain en pente, la hauteur des constructions est mesurée du point bas médian au faîtage comme suit : le point bas médian est le point médian d'une ligne horizontale joignant les extrémités d'une section de façade de la construction sur le sol.*

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article AUZ/11. Aspect extérieur**

Les constructions nouvelles devront s'intégrer dans le paysage urbain et ne pas rompre l'unité et la cohérence du tissu urbain du village.

Les extensions, les annexes des habitations principales devront satisfaire aux mêmes exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère du village.

Tous pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit pour les constructions principales : chalet, maison alsacienne, maison normande ...

Les travaux d'entretien effectués sur les constructions doivent s'harmoniser avec l'environnement immédiat et respecter les matériaux et teintes utilisés dans le voisinage. Les modifications, aménagements ou extensions de constructions existantes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction et privilégier les mêmes matériaux et couleurs que ceux de la construction principale.

Les matériaux, les toitures, les ouvertures, les clôtures et les éléments architecturaux devront respecter les dispositions et prescriptions inscrites dans le Cahier des Charges de Cessions de Terrains de l'opération, qui sera approuvé par le Conseil Municipal.

## **Article AUZ/12. Stationnement des véhicules**

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

12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

Les aires de stationnement extérieures devront être divisées en ensembles de moins de 10 emplacements

12.3. Normes de stationnement

12.3.1. Logement collectif ou individuel

1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de Surface de plancher avec un minimum de deux places par logement, y compris dans le cas de création d'unités d'habitation.

Les opérations de logement collectif devront prévoir en complément 10% de places visiteurs plus une place de deux roues par logement.

Toutefois, pour toute réhabilitation ou transformation qui entraînent une création de Surface de plancher inférieure à 40 m<sup>2</sup> et qui n'entraînent pas la création de nouveaux logements, la création de places de stationnement n'est pas obligatoire.

12.3.2. Bureaux

1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher

12.3.3. Résidences pour personnes âgées 1 place pour 3 chambres

12.3.4. Installations nécessaires au service public ou à l'intérêt général.

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature ou de l'installation de la construction, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

12.3.5. Autres constructions ou installations :

Calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation, il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques et privées.

- 12.4. En cas d'impossibilité manifeste et prouvée de réaliser le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire sur le terrain de l'opération projetée, le constructeur peut :
- réaliser les places de stationnement nécessaires sur un terrain situé dans un rayon de 200m
  - acquérir dans un rayon de 200m les places de stationnement nécessaires
  - participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques. La participation a été fixée par délibération du Conseil Municipal.
- 12.5. Dans le cas de création d'unités d'habitation, y compris à l'intérieur du bâti existant, les règles du présent article s'appliquent.

### **Article AUZ/13. Espaces libres, plantations**

#### 13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par-des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

#### 13.2. Espaces libres

30 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

#### 13.3. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article AUZ/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES « N »

## N

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article N/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article 2
- 1.2. Toutes nouvelles constructions dans une bande de 6,00m le long du cours d'eau de la Mauldre.
- 1.3. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- 1.4. Le stationnement des caravanes.
- 1.5. Les terrains de camping.
- 1.6. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.7. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- 1.8. Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- 1.9. Les panneaux solaires et photovoltaïques s'ils ne sont pas intégrés dans des constructions.

#### Article N/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Les affouillements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux de construction.
- 2.2. Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :
  - Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste
  - Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
  - La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.
  - L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 20 % de leur Surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 15 ans.
  - Dans le secteur Na, les parcs de stationnement et les aménagements paysagers qui leurs sont liés.

En N<sub>i</sub>, sont autorisés :

- Les espaces de stationnement perméables (différentes possibilités offertes : mélange terre pierre engazonné, pavés engazonnés, dalles alvéolées, graviers perméables...), engazonnés et végétalisés.
- Les aménagements d'espaces pour la pratique de sports de plein air (type boulodrome, city park...).
- Les constructions démontables de moins de 20 m<sup>2</sup> (constructions liées au projet du parc multigénérationnel).
- Les espaces verts accessibles au public (aire de pic-nic, jeux pour enfants, jeux collectifs et espaces ludiques...).
- Les parcours de santé (sous réserve d'être conçu avec une structure perméable).
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au bon fonctionnement de la zone.

### 2.3. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si elles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article N/3. Accès et voirie

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

### Article N/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

##### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha selon les modalités de la délibération de l'assemblée générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

Les prescriptions du SAGE de la Mauldre s'appliquent sur le territoire de Villiers-Saint-Frédéric.

#### 4.3. Électricité, téléphone et courants faibles

Pour les permis de construire groupés, les lotissements et les constructions neuves isolées, les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

#### 4.4. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

#### 4.5 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

### **Article N/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

### **Article N/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00 m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques. De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

### **Article N/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 7,00 m minimum vis à vis de ces limites.

## **Article N/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs N et Na, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## **Article N/9. Emprise au sol**

Dans le secteur Na, l'emprise au sol des constructions toutes annexes comprises, ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

Dans le secteur N<sub>ℓ</sub>, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne peut excéder 20m<sup>2</sup>.

## **Article N/10. Hauteur des constructions**

Dans les secteurs N, N<sub>ℓ</sub> et Na, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Cette règle ne concerne pas les extensions autorisées des bâtiments existants. Celles-ci doivent s'inscrire dans la continuité des existants et ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article N/11. Aspect extérieur**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### 11.1. Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

## **Article N/12. Stationnement des véhicules**

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

## **Article N/13. Espaces libres, plantations**

### 13.1. Arbres existants

Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être au maximum maintenus.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conformes aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

En bordure des cours d'eau, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée selon la liste des arbres et arbustes jointe en annexe J.

### 13.2. Pleine terre

80% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

En secteur Na, 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre sans aucune construction en infrastructure.

Dans le secteur N<sub>l</sub>, il n'est pas imposé de pourcentage minimum de pleine terre, par contre il est exigé que 60% du terrain soit perméable.

### 13.3. Espaces libres

Dans le secteur Na 60 % des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétal et paysager. Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 60% d'espaces libres végétalisés.

### 13.4. Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article N/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES « A »

## A<sub>A1</sub>

### SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### Article A/1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1. Dans la zone A, toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article A/2.1.
- 1.2. Dans le sous-secteur A1 toutes nouvelles constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article A/2.2.
- 1.3. La transformation en locaux d'habitation de locaux à usage agricole.
- 1.4. Toutes nouvelles constructions dans une bande de 6,00m le long du cours d'eau de la Mauldre.
- 1.5. Dans les zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres :
  - La construction de nouvelles surfaces imperméabilisées au niveau des thalwegs.
  - L'implantation de toute activité présentant un danger pour la population (Installations classées pour la Protection de L'Environnement, installation classée S.E.V.E.S.O.,...) ou potentiellement polluante (stockage de produits chimiques, stockage de lisiers et fumiers, activité de même nature que les I.C.P.E. mais en dessous des seuils de déclaration de la nomenclature,...)
  - L'implantation de tout nouvel aménagement entraînant une obstruction ou un changement de direction des écoulements (hors dispositifs de régulation) tels que des murs, clôtures.
  - Le comblement des fossés et de tout aménagement existant permettant la circulation des écoulements.
- 1.6. Les dépôts de véhicules hors d'usage, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- 1.7. Le stationnement des caravanes.
- 1.8. Les terrains de camping.
- 1.9. L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- 1.10. L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale.
- 1.11. Les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- 1.12. Les panneaux solaires et photovoltaïques si ils ne sont pas intégrés dans des constructions.

#### Article A/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- 2.1. Sont admis les constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (serres de production, locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, locaux de production et de stockage des produits à usage agricole).

Sont aussi admis les abris de prairie nécessaires au pâturage des équidés. Au moins l'un des côtés doit être ouvert et sans porte. L'emprise au sol d'un abri ne peut excéder 20 m<sup>2</sup> par construction.

2.2. Dans le sous-secteur A1 et sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause :

- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole et où elle est implantée à moins de 30,00m du siège de l'exploitation.
- Les constructions de bâtiments d'exploitation agricoles mentionnées à l'article A/2.1.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels et à la desserte automobile ou cycliste.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles soient liées à une exploitation agricole, ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont liés à des travaux agricoles
- L'extension très limitée des bâtiments existants quel que soit leur affectation et dans la limite de 20 % de leur Surface de plancher existante. Il ne pourra être déposé plus d'une demande d'extension par période de 15 ans.

2.3. Le cas échéant, l'implantation des bâtiments de l'exploitation agricole doit être conforme aux règles de distance fixées par le règlement sanitaire départemental ou par la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2.4. Pour l'application de ces dispositions une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à au moins la moitié de la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles.

2.5. Sont aussi autorisées les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire.

2.6. Protection archéologique

Les constructions peuvent être autorisée ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales sielles sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés dans les plans annexés.

## SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article A/3. Accès et voirie

Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.

### Article A/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

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

#### 4.2. Assainissement

Le mode d'assainissement devra se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents.

Le raccordement au réseau d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire. Toutes dispositions seront prises par le constructeur pour rendre le double raccordement possible jusqu'à la voie publique.

##### a) Eaux usées

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages collectif / non collectif et toute construction ou installation devra, soit être raccordée au réseau public d'assainissement soit, à défaut de ce dernier, être équipée d'un assainissement non collectif conformément à la réglementation en vigueur. Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il est existant.

Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux résiduaires non domestiques et professionnelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé conformément au zonage d'assainissement le cas échéant. Ce dispositif devra pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

Pour l'habitat dispersé qui peut être concerné par l'assainissement individuel, les services compétents vérifieront le système de traitement des eaux.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

##### b) Eaux pluviales

Les modes de récupération des eaux pluviales devront se conformer aux prescriptions édictées par les services compétents. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

En aucun cas un nouveau rejet d'eaux pluviales ne doit entraîner de dysfonctionnement des réseaux : pour les extensions, et changements d'affectation, il est exigé d'améliorer la situation antérieure.

La récupération des eaux pluviales ne devra pas permettre le reflux des eaux ainsi collectées vers le réseau public d'alimentation en eau potable, ni mettre la sécurité des personnes en danger.

Sauf si le terrain ne peut accepter d'infiltration (une étude technique sera alors fournie); les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/s/ha. Les demandes de dérogation (impossibilité liée au site, contraintes techniques particulières,...) sont sollicitées auprès de la commune.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage est obligatoire.

Dans les zones identifiées à risque vis-à-vis de l'érosion des terres, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle quel que soit la taille du terrain.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### 4.3. Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéo-communication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

Les pylônes et mâts de diffusion destinés à supporter des antennes nécessaires au réseau de télécommunication mobile qui porteraient atteinte à l'environnement et à la préservation des sites et des paysages urbains sont interdits.

- 4.4 Pompes à chaleur : Les pompes à chaleur devront être installés de façon à limiter leurs impacts visuels. Un aménagement devra être prévu (coffre, boîte, cadre, lames...) afin de réduire au maximum la nuisance sonore.

#### **Article A/5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article A/6. Implantation des constructions par rapport aux voies**

Tout bâtiment neuf ou toute extension doit être implanté en retrait de 2,00m minimum des voies publiques ou privées et des emprises publiques. De manière générale, les installations, ouvrages et bâtiments doivent s'intégrer au caractère naturel des espaces et ne pas porter atteinte à la qualité des lieux.

#### **Article A/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain**

Les installations, ouvrages et bâtiments doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et à la qualité des lieux. En conséquence, l'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives, et il doit alors être respecté une distance de 7,00 m minimum vis à vis de ces limites.

## **Article A/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## **Article A/9. Emprise au sol**

Dans les secteurs A et A1, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

## **Article A/10. Hauteur des constructions**

- 10.1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. Toutefois, la hauteur des constructions peut atteindre si nécessaire et de manière ponctuelle 6,00 m au point le plus haut de la construction.
- 10.2. Dans le secteur A1, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.
- 10.3. Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.
- 10.4 Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale au faîtage des constructions autorisées dans la zone.

## **Article A/11. Aspect extérieur**

- 11.1. Toute construction ou ouvrage à édifier doit tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

Les principaux bâtiments de l'exploitation agricole devront former un ensemble compact et cohérent.

L'autorisation d'utilisation du sol sera refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

### 11.1 a Panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes

Les dispositifs de panneaux solaires ou photovoltaïques et les éoliennes doivent s'intégrer aux projets présentés. En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou photovoltaïques et des éoliennes pourrait être refusée pour motif architectural.

### 11.2 b Antennes

- Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.
- Les antennes paraboliques doivent être implantées de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.2. Les clôtures

Les murs de clôture qui présentent un caractère de murs anciens ne peuvent être démolis que si des conditions sanitaires ou de vétusté l'exigent. Les clôtures neuves doivent être de type agricole ou constituées d'un grillage doublé d'une haie bocagère. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux services publics notamment aux emprises dépendant du domaine ferroviaire.

### **Article A/12. Stationnement des véhicules**

- 12.1. Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- 12.2. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1 l/s/ha.

### **Article A/13. Espaces libres, plantations**

- 13.1. Les arbres existants sur l'unité foncière doivent être maintenus

Les constructions doivent être implantées dans le respect de ces arbres.

Toutefois, dans le cas où ces arbres empêcheraient la réalisation d'une construction ou d'un aménagement, par ailleurs conforme aux autres dispositions d'urbanisme applicables, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par des arbres d'essences locales, à raison d'un arbre replanté pour 200m<sup>2</sup> de terrain libre.

En bordure des cours d'eau, les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essence locale et adaptée selon la liste des arbres et arbustes jointe en annexe J.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux services publics notamment aux emprises dépendant du domaine ferroviaire.

## **SECTION 3. POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A/14. Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet