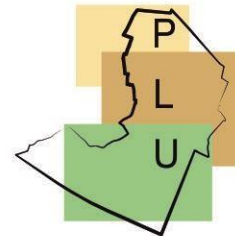


Chambourcy

Plan local d'urbanisme



4.1 - Règlement

Partie 1 : Définitions et dispositions générales

Partie 2 : Règlement des zones

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1^{er} juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT	4
Avertissement	4
Chapitre préliminaire : les dispositions générales	5
Chapitre 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	7
Chapitre 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	10
Chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	14
Chapitre 4 : la nature en ville	17
Chapitre 5 : Les déplacements et le stationnement	20
Chapitre 6 : Les équipements et les réseaux	23
 PARTIE 2 LE REGLEMENT DES ZONES	 25
 ZONE UA	 26
Chapitre UA 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	27
Chapitre UA 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	28
Chapitre UA 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	30
Chapitre UA 4 : la nature en ville	33
Chapitre UA 5 : Les déplacements et le stationnement	34
Chapitre UA 6 : Les équipements et les réseaux	36
 ZONE UB	 37
Chapitre UB 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	37
Chapitre UB 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	38
Chapitre UB 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	41
Chapitre UB 4 : la nature en ville	43
Chapitre UB 5 : Les déplacements et le stationnement	44
Chapitre UB 6 : Les équipements et les réseaux	46
 ZONE UC	 47
Chapitre UC 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	47
Chapitre UC 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	48
Chapitre UC 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	51
Chapitre UC 4 : la nature en ville	53
Chapitre UC 5 : Les déplacements et le stationnement	54
Chapitre UC6 : Les équipements et les réseaux	56
 ZONE UL	 57
Chapitre UL 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	58
Chapitre UL 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	58
Chapitre UL 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	60
Chapitre UL 4 : la nature en ville	62
Chapitre UL 5 : Les déplacements et le stationnement	63
Chapitre UL6 : Les équipements et les réseaux	64
 ZONE UX	 65
Chapitre UX 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	66
Chapitre UX 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	67
Chapitre UX 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	71
Chapitre UX 4 : la nature en ville	72
Chapitre UX 5 : Les déplacements et le stationnement	73
Chapitre UX 6 : Les équipements et les réseaux	75

ZONE AUL	76
Chapitre AUL 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	76
Chapitre AUL 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	77
Chapitre AUL 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	78
Chapitre AUL 4 : la nature en ville	79
Chapitre AUL 5 : Les déplacements et le stationnement	80
Chapitre AUL 6 : Les équipements et les réseaux	81
 ZONE AUXa	 82
Chapitre AUXa 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	82
Chapitre AUXa 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	83
Chapitre AUXa 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	84
Chapitre AUXa 4 : la nature en ville	86
Chapitre AUXa 5 : Les déplacements et le stationnement	86
Chapitre AUXa 6 : Les équipements et les réseaux	88
 ZONE N	 89
Chapitre N 1 : la destination des constructions et l'usage des sols	90
Chapitre N 2 : la morphologie et l'implantation des constructions	91
Chapitre N 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale	93
Chapitre N4 : la qualité paysagère et écologique	96
Chapitre N 5: Les déplacements et le stationnement	97
Chapitre N 6 : Les équipements et les réseaux	98
 PARTIE 3 ANNEXES AU REGLEMENT	 99
Les emplacements réservés	99
Les plans d'alignements.	100
Les éléments paysagers repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme°	101
Les éléments paysagers repérés aux plans de zonage au titre de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme	102

PARTIE 1 LES DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

AVERTISSEMENT

En application de l'article R. 151-15 du code de l'urbanisme, le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1 n'est pas applicable au PLU de Chambourcy. Les définitions des termes et expressions utilisés dans la règle écrite figurent dans la partie 1 du présent règlement.

Les schémas figurant dans le présent règlement ont pour objet de compléter et d'expliquer le règlement. En cas de contradiction réelle ou apparente entre ces illustrations et le texte, c'est ce dernier qui prime.

Les définitions figurant dans la présente partie du règlement sont applicables de façon transversale à toutes les zones du règlement du PLU.

CHAPITRE PRELIMINAIRE : LES DISPOSITIONS GENERALES

1. Les dispositions opposables aux conditions d'occuper et d'utiliser le sol

Les conditions d'occuper et d'utiliser le sol sont fixées par la règle d'urbanisme dont les dispositions opposables à tout projet sont définies dans plusieurs pièces du PLU.

La règle applicable est issue de la lecture combinée de ces différentes pièces.

En pratique, pour connaître la règle applicable sur un terrain, il convient :

1°) de repérer son terrain sur le plan de zonage (documents 4.2, 4.3 et 4.4 du PLU) et d'identifier les dispositions applicables :

- la zone (ou le secteur) dans laquelle est situé le terrain,
- les dispositions graphiques du plan qui concernent le terrain
- si le terrain est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2°) de consulter le règlement écrit (document 4.1 du PLU)

- Dispositions qui s'imposent au projet en termes de conformité
 - dans la partie 1 du règlement pour ce qui concerne les dispositions générales et communes à toutes les zones ;
 - dans la partie 2 du règlement pour ce qui concerne les dispositions particulières à la zone ou au secteur concerné.

3°) de consulter le dossier des OAP (document 3 du PLU) dès lors que le terrain est inclus dans un périmètre d'OAP

- Orientations qui s'imposent au projet en termes de compatibilité

4°) de consulter le dossier des annexes (documents 5.1 à 5.5 du PLU)

- Regarder toute information figurant dans les annexes et susceptible d'impacter les conditions d'occupation ou d'utilisation du sol, en particulier :
 - les servitudes d'utilité publique,
 - les réseaux d'eau et d'assainissement,
 - l'état des risques naturels ou technologiques connus

2 La composition du règlement

Le règlement du PLU est composé d'un règlement écrit et de documents graphiques (plans de zonage).

Le règlement écrit (document 4.1) comprend trois parties :

- La partie 1 : les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- La partie 2 : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage.

La règle écrite applicable à un terrain résulte de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- La partie 3 : les bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt patrimonial

Cette partie identifie les bâtiments qui ont un intérêt patrimonial et précise les caractéristiques de ces constructions qu'il convient de préserver.

Le règlement graphique (documents 4.2 et 4.2a) est composé de deux plans établis à des échelles différentes :

- le plan de zonage n° 4.2 établi sur l'ensemble de la commune à l'échelle du 1/5000ème
- le plan de zonage n° 4.2a établi à l'échelle du 1/2500ème correspondant à la partie Nord de la commune.

Ces plans de zonage ont pour objet de décomposer le territoire de la commune en différentes zones dans lesquelles s'applique un règlement spécifique. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.

Le plan de zonage comprend également des règles graphiques dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

En outre, sont indiqués dans les plans de zonage :

- les secteurs qui font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- les emplacements réservés ainsi que leur liste établie sous forme d'un tableau.

3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont réunies dans le document 3 du dossier de PLU. Elles portent sur différents sujets :

- **Les principaux espaces de renouvellement urbain dans la ville** constituée qui font l'objet d'opérations importantes d'aménagement et d'urbanisme. Deux secteurs sont concernés par ce sujet :
 - le secteur Route de Mantes – rue Francis Pedron, où l'objectif concerne le développement de l'habitat. Cette OAP avait déjà fait l'objet d'une modification du précédent PLU et 2017,
 - le secteur de la Croix Blanche où l'objectif concerne essentiellement l'amélioration des équipements publics.
- **L'aménagement et le développement de la plaine Nord** de la RD113 qui a pour objet d'organiser l'aménagement à moyen et à long terme de ce vaste espace à partir des différents enjeux qu'il présente pour son avenir.
- **Un sujet thématique : l'équilibre ville-nature et la trame verte.** Cette orientation porte sur l'ensemble du territoire de la commune et présente les principes généraux de son organisation urbaine avec :
 - la densité urbaine qui décroît à mesure de l'éloignement avec les noyaux urbains et historiques du village ;
 - corrélativement la présence de plus en plus importante du végétal à mesure du caractère de plus en plus aéré du bâti.

L'opposabilité des OAP

Les constructions, installations, travaux, opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent s'inscrire dans les principes fixés par les orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

L'articulation entre le règlement et les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Tout projet doit être conforme aux dispositions du règlement et compatible avec les OAP.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction sont instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

4 Les annexes du PLU

Les occupations et utilisations du sol peuvent, également, être soumises à des dispositions indépendantes du contenu réglementaire du PLU.

Ces dispositions peuvent avoir des effets importants sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol. Il s'agit, notamment, des servitudes d'utilité publique dont les dispositions qui en résultent s'imposent à tout projet et peuvent engendrer une interdiction de construire.

Ces dispositions sont, pour la plupart, répertoriées dans la notice explicative des annexes du PLU (document n° 5.1 du PLU) et reportées graphiquement sur les plans des annexes :

- 5.2 – Plan des servitudes d'utilité publique (1/5 000)
- 5.3 – Plan des périmètres particuliers (1/5 000)
- 5.4 – Plans des réseaux d'adduction d'eau (1/5 000)
- 5.5 – Plans des réseaux d'assainissement (1/5 000)

CHAPITRE 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1. Définitions

Terrain

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Constructions existantes

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme.

Destination des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU. Les destinations et sous-destinations des constructions autorisées sont différentes selon les zones. Il y a lieu de se référer au chapitre 1 du règlement de chaque zone.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : du matériel, des animaux, des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : - de bois - de véhicules - de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : - logement principal - logement secondaire - logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : - les maisons de retraite - les résidences universitaires - les foyers de travailleurs - les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R. 151-29)
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. - de l'Etat - de collectivités territoriales - de leurs groupements - des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : - nécessaires au fonctionnement des services publics - conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains - concourant à la production d'énergie
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à : - l'enseignement - la petite enfance - hospitaliers - accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : - les stades - les gymnases - les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : - les lieux de culte - les salles polyvalentes - les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparations susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Extension, surélévation

L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. Une surélévation constitue donc une extension au sens du présent règlement.

La partie en extension est contiguë à la construction principale.

Rez de chaussée actif

Le terme « actif » correspond à une destination d'activités de service, de commerce ou encore d'artisanat en opposition avec une destination de logement. Par extension, le terme « rez de chaussée actif » correspond au rez de chaussée de la construction qui n'est pas destinée à de l'habitat.

1.2. Dispositions réglementaires

Travaux sur une construction existante non conforme aux dispositions du PLU

Des travaux peuvent être réalisés sur des constructions existantes non conformes aux dispositions réglementaires du PLU dès lors :

- qu'ils sont prévus par des dispositions spécifiques prévues dans le règlement de chaque zone (partie 2 du règlement),
- qu'ils sont étrangers à cette non-conformité, ou qu'ils ont pour effet de réduire cette non-conformité,
- qu'ils n'ont pas pour conséquence de rendre la construction moins conforme à la règle.

Mixité de l'habitat

Dans toute la commune, il est imposé en cas de réalisation d'un programme de logement, une part de logements sociaux dans les conditions suivantes :

- dans la zone UB, tout programme d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 1500 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.
- dans les autres zones, tout programme d'habitation de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doit comporter au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés.

Linéaires de rez de chaussée actifs

Les linéaires de rez de chaussée actifs tels que prévus à l'article L151-16 du code de l'urbanisme figurent aux plans de zonage et concernent aussi bien le commerce que l'artisanat.

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire de rez de chaussée actif doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions existantes : est interdit le changement de destination d'un local ayant une destination autre que l'habitation situé au rez-de-chaussée d'une construction vers une destination d'habitation.
- pour les constructions neuves : le rez de chaussée des constructions doit avoir une destination autre que l'habitation ou encore constituer les parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction. Le niveau du rez-de-chaussée des constructions doit avoir une hauteur suffisante offrant la possibilité à un commerce de s'implanter sur la partie de la construction devant avoir une destination autre que l'habitation.

Cette disposition s'applique dans une profondeur minimale de 8 mètres à compter de la façade des constructions le long de la voie.

Secteurs soumis à des risques d'inondation

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation, tels qu'ils figurent au plan n° 5.2 (plan des servitudes d'utilité publiques en annexe du PLU) tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol doit respecter, outre les dispositions du présent règlement, les mesures visant à préserver les personnes et les biens prévues par l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) intégrées dans les annexes du PLU (pièce n° 5.1).

Secteurs soumis à des nuisances sonores

Dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret (cf annexes du PLU : notice explicative n° 5-2).

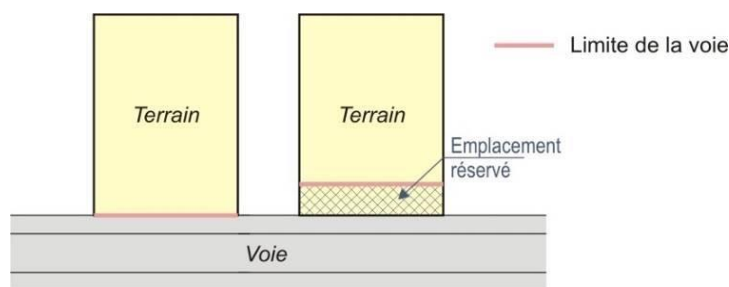
CHAPITRE 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement

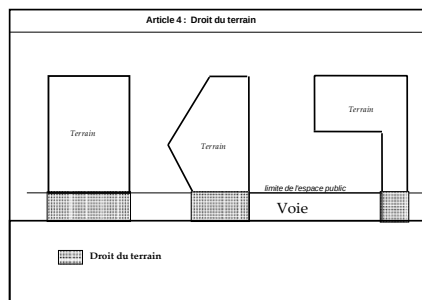
L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- la limite entre la propriété privée et le domaine public ;
- la limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'un projet de construction et destinée à être ouverte à la circulation générale ;
- la limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation de réserve, figurant au plan de zonage, prévu pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement de voie.



Le droit du terrain

Le droit est l'espace situé sur le domaine public de part et d'autre de la chaussée, limité par la façade du terrain à la jonction de l'espace public.



Recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée perpendiculairement à l'alignement en tous points jusqu'à la construction, existante ou projetée.

Ne sont pas comptés pour le calcul du recul :

- les saillies (les balcons, les éléments de modénature, les auvents, les oriel, les débords de toiture),
- l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite d'épaisseur conforme à la réglementation d'isolation thermique en vigueur ;
- les parties enterrées des constructions.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

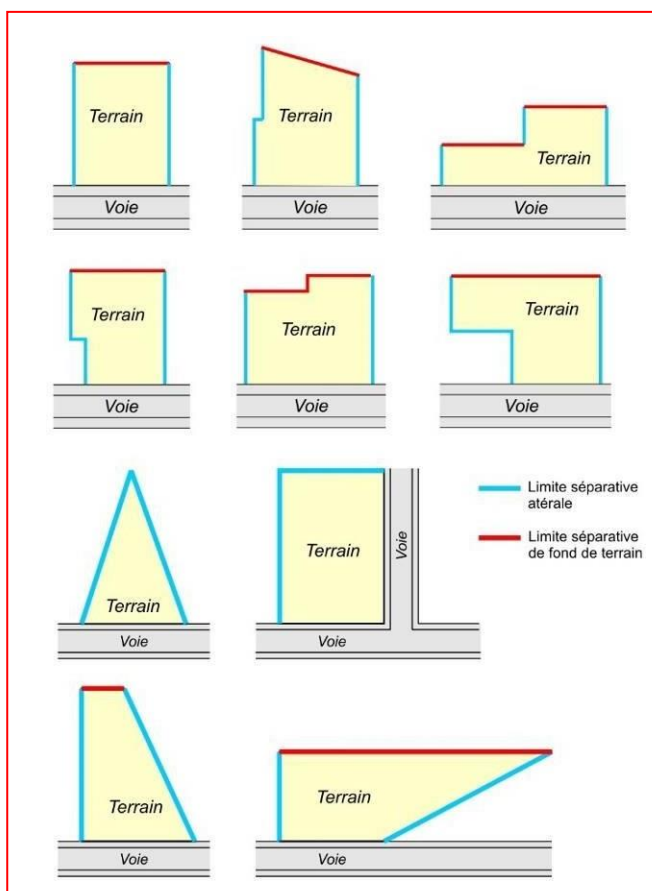
Les limites séparatives, latérales et de fond de terrain

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acception courante, il faut assimiler toute morphologie parcellaire complexe à cette configuration simple en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Un terrain d'angle est concerné principalement par des limites séparatives latérales aboutissant à une voie.

La limite qui sépare un cours d'eau est considérée, dans le présent règlement, comme une limite séparative, s'appliquent donc à elle les dispositions de la section 2.2 du règlement de chaque zone.



Retrait et mode de calcul

Le retrait est la distance entre la construction et la limite séparative. Elle est comptée perpendiculairement à la limite séparative jusqu'au point le plus proche de la construction.

Les balcons, les coursives, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,90 mètre et les éléments de construction de plus de 0,60 mètre de hauteur au-dessus du niveau du sol existant avant travaux sont pris en compte dans le calcul du retrait,

En revanche, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions ne sont pas comptés pour le calcul du retrait,

Baies et vue directe

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que, les façades ou parties de façade, comportent ou non des baies ou créent des vues directes :

Ne constitue pas une baie ou ne crée pas une vue directe :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez de chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre ;
- les toitures terrasses non accessibles ;
- les terrasses situées à plus de 60 cm de la hauteur du terrain naturel et équipées de mur écran de 1,90 mètre minimum de hauteur.

Aucune baie ou vue directe ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

2.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

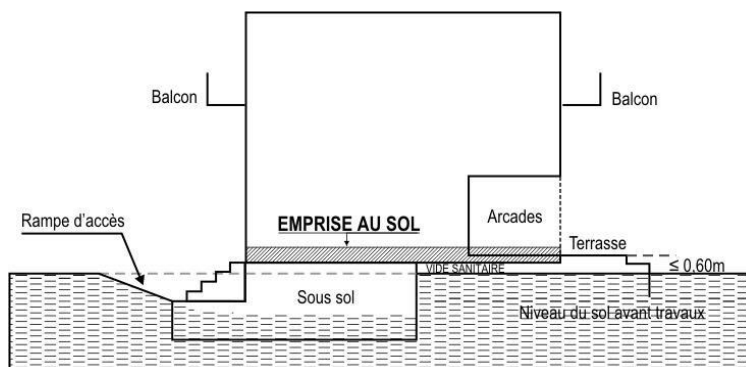
Les éléments architecturaux de modénature (corniche, bandeau, moulures, ...), les débords de toiture et les parties enterrées de la construction ne sont pas compris dans la mesure de cette distance,

En revanche, les balcons, les oriels et les parties de construction d'une hauteur de plus de 60cm à partir du sol du terrain sont compris dans cette mesure.

2.4. Emprise au sol des constructions

Définition de l'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, dès lors qu'il y a un point d'appui au sol, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons ainsi que des escaliers et des rampes extérieurs. Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du niveau du sol avant travaux ainsi que les piscines non couvertes (même celles posées au sol) et les piscines couvertes dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.



2.5. Hauteur des constructions

Construction annexe

Pour l'application de cette notion dans les règles relatives à l'implantation ou à la hauteur des constructions, l'annexe est un bâtiment indépendant et de petite dimension, ne dépassant pas en règle générale une vingtaine de m². Il peut s'agir d'un garage, d'un d'abri de jardin, d'un abri pour le bois, ...

Construction principale

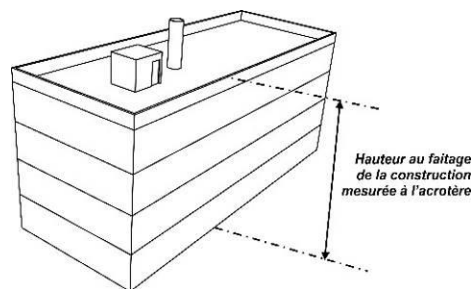
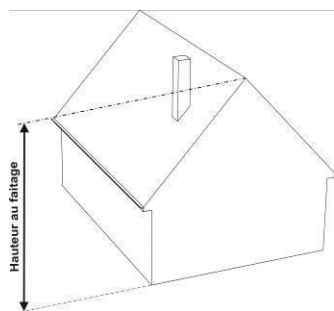
Pour l'application de cette notion dans le règlement, la construction principale correspond à l'ensemble des bâtiments qui ne peuvent pas être qualifiés de construction annexe.

Hauteur au faitage

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faitage du bâtiment.

Les édifices techniques tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les machineries d'ascenseurs, les éléments de climatisation, les garde-corps ne sont pas comptabilisés dans cette mesure de la hauteur dès lors que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction et que leur localisation et leur traitement permettent de limiter leur impact visuel.

Dans le cas d'une toiture plate ou en terrasse, la hauteur plafond correspond à la hauteur de la façade mesurée au sommet de l'acrotère.



Niveau de référence

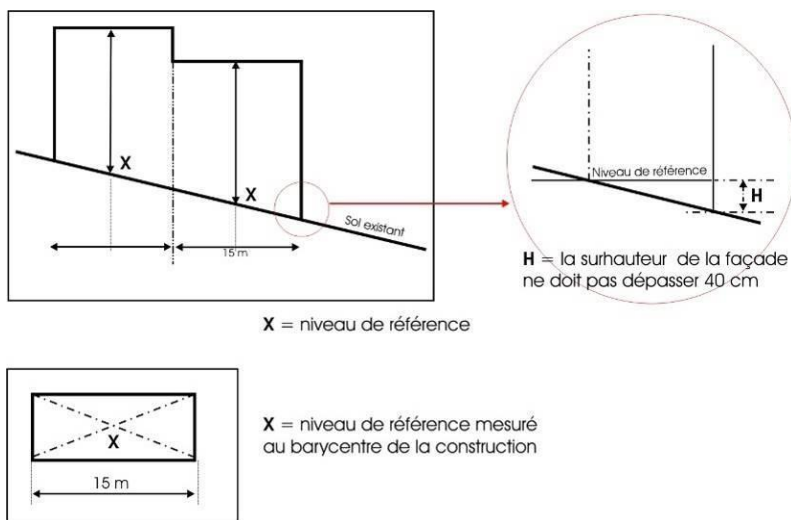
Le niveau de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur des constructions est :

- le niveau du trottoir pour les constructions implantées à l'alignement ;
- le sol existant avant travaux pour les constructions implantées en recul par rapport à l'alignement.

Mesure de la hauteur sur terrain en pente

Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au barycentre de sections de bâtiments d'une longueur maximale de 15 mètres, le barycentre étant situé à l'intersection des deux diagonales tracées sur l'emprise au sol du futur bâtiment ou des sections de 15 mètres de longueur.

Dans tous les cas, la tolérance au niveau du rez-de-chaussée ne pourra être supérieure à 0,40 mètre au-dessus du niveau de référence.

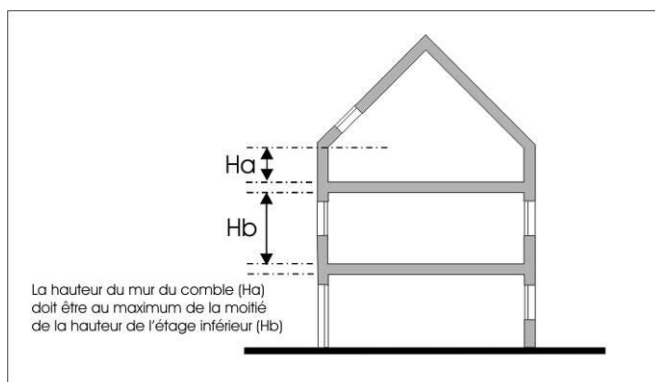


Le comble

Un comble est l'espace compris entre le plancher haut d'un étage droit et le toit d'une construction, dès lors :

- que les murs de façade sont réduits en hauteur de plus de la moitié par la pente du toit par rapport aux étages inférieurs,
- qu'il se distingue notablement des étages inférieurs sur le plan de son habitabilité ou de son aspect extérieur.

Le mur du comble est également dénommé pied-droit.

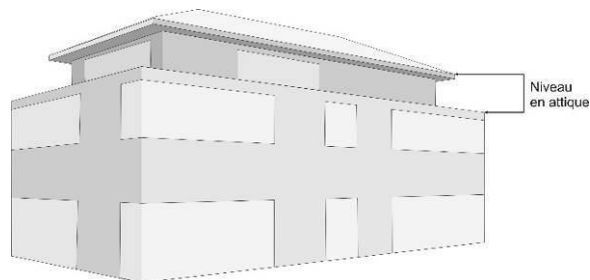


CHAPITRE 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1. Définitions

Etage en attique

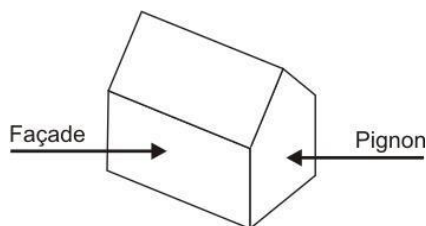
L'étage en attique est celui qui termine le haut d'une façade et qui est édifié en retrait de l'aplomb de cette façade. Il ne représente ordinairement qu'une superficie très réduite par rapport à celle de l'étage inférieur, au maximum les deux tiers de celle-ci. La partie extérieure du niveau en attique qui surplombe l'étage en-dessous ne constitue pas une terrasse au sens du présent règlement.



Façade / pignon

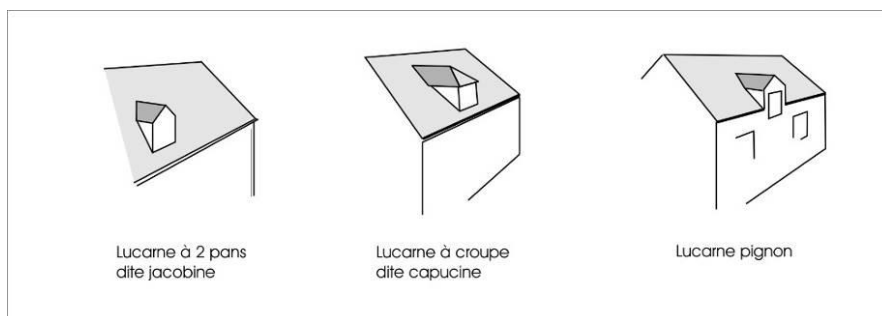
Dans le cas de constructions comportant une toiture en pente :

- La façade est le mur extérieur qui aboutit à la rive du toit,
- Le pignon est le mur extérieur dont la partie supérieure prend la forme d'un triangle dont les côtés sont dirigés suivant les pentes du toit



Lucarnes

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle : lucarnes à deux pans (dite jacobine), lucarne à croupe (dite capucine) ou sous forme de lucarne pignon



Mur de soutènement

Le mur de soutènement est un mur de forme sensiblement verticale et destiné à soutenir des terres.

Le mur de soutènement n'est pas considéré comme mur de clôture, seule sa partie « émergente » du terrain haut est comptabilisée dans le calcul de la hauteur de clôture.

Terrasse (de couverture)

La terrasse est la partie horizontale qui couvre la construction, ou une partie de la construction, en toiture ou en étage intermédiaire. Ne constituent pas une terrasse au sens du présent règlement :

- les parties en recul des étages édifiés en attique,
- les parties horizontales qui prolongent la construction au niveau du rez-de-chaussée ou situées à moins de 60cm au-dessus du niveau du sol

3.2. Dispositions réglementaires

Clôture

Constitue une clôture au sens du code de l'urbanisme tout dispositif dont la finalité consiste à fermer l'accès à une propriété. Le portail est un élément de la clôture.

Sur le territoire de la commune de Chambourcy, en application des articles R. 421-9 e) et R. 421-12 d) du code de l'urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, si ce mur doit répondre à une protection acoustique particulière, ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

L'aspect, la dimension, et les matériaux des clôtures doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs, et des matériaux des clôtures avoisinantes, afin de s'harmoniser avec elles. Les clôtures réalisées à l'alignement des voies doivent être conçues pour conforter le front bâti le long de ces voies.

Les murs de pierres doivent être conservés, restaurés, ou rebâties à l'identique. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès du terrain sont admis.

Sont admis comme clôtures tant sur voie et emprise publique que sur limite séparative :

- les grilles et grillages
- les haies vives doublées d'un grillage
- les murs existants, éventuellement restaurés à l'identique

Les haies vives sont des haies bocagères d'essences diversifiées et non des alignements d'une seule essence, notamment de conifères. Les haies doivent être régulièrement taillées et entretenues.

Sont admis en outre sur voie et emprise publique :

- les murs pleins
- les murs-bahuts d'une hauteur maximum de 0,80 mètres surmontés d'un dispositif à claire voie. Leur doublement par un dispositif opaque artificiel n'est pas autorisé, même temporairement. La haie bocagère est recommandée.

Les murs et murs-bahuts doivent être réalisés en pierre meulière, en masse ou en parement, au moins côté visible de la voie publique. Les joints doivent être du type traditionnel utilisé dans la commune.

Tous matériaux appropriés sont admis pour les portails et portillons.

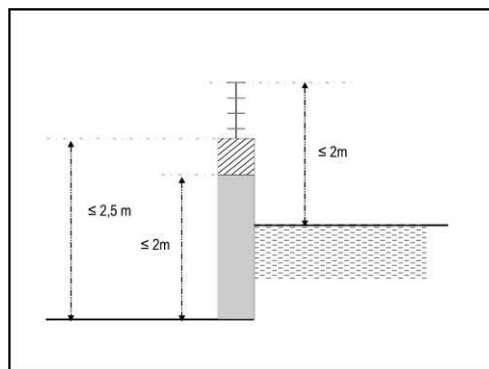
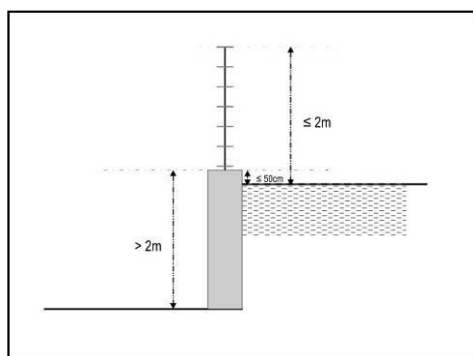
Sont interdits :

- les murs pleins enduits ou nus (parpaings, plaques de béton, briques, terre cuite) ; toutefois une section de mur en maçonnerie enduite peut être admise comme encadrement d'un portail et d'un portillon
- les lisses horizontales
- les claustras, les tôles et le métal déployé
- les palissades et barreaudages, les modules en bois tressé, leur imitation en plastique
- les brise-vues et les brise-vent en plastique, les bâches, les tamis, les canisses et similaires
- le fil de fer barbelé

Clôture au-dessus d'un mur de soutènement

Lorsque le terrain situé en sur-hauteur de l'espace public en est séparé par un mur de soutènement, la clôture implantée en limite séparative qui prolonge verticalement le mur de soutènement peut atteindre 2 mètres, toutefois :

- lorsque le mur de soutènement mesure au maximum 2 mètres de haut, celui-ci peut être prolongé par une partie pleine ou par une partie à claire-voie jusqu'à 2,5 mètres de hauteur, au-delà de cette hauteur, la clôture doit être à claire-voie ;
- lorsque le mur de soutènement mesure plus de 2 mètres de haut, la clôture au-dessus du mur doit être à claire-voie surmontant ou non un muret d'une hauteur maximum de 50 cm mesurée par rapport au niveau du terrain.



Protection du patrimoine bâti

En application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés des bâtiments ou des éléments bâtis à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et sont définies les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments du patrimoine bâti camboricien dont la préservation doit être assurée sont localisés aux plans de zonage. Ils concernent :

- des bâtiments remarquables à préserver et à mettre en valeur ;
- des murs remarquables en meulière à protéger afin de garantir leur pérennité.

Le caractère patrimonial de ces éléments doit être conservé et préservé :

- les aménagements ou travaux nécessaires à leur restauration ou à leur amélioration sont admis ;
- les travaux réalisés sur ces éléments bâtis à caractère patrimonial doivent être conçus et réalisés dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui ont fondé leur identification.

Qualité architecturale

Les projets d'aménagement et de construction doivent s'inscrire dans l'identité du territoire en respectant son rapport particulier au paysage. En outre, dans le cas d'opérations importantes, il convient de préserver une cohérence d'ensemble dans les partis-pris architecturaux.

Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions, les extensions de bâtiments, les antennes, ainsi que les réalisations d'ouvrages et de clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration de constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doit respecter le style et les matériaux d'origine.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrit

CHAPITRE 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1. Concepts et définitions

La fonctionnalité écologique du territoire et la place de la nature dans le développement urbain sont des préoccupations anciennes qui ont été particulièrement mises en lumière dans le contexte du « Grenelle de l'Environnement ». Le fondement législatif est issu des articles L. 371-1 et R. 371-16 à 21 du code de l'environnement auxquels le code de l'urbanisme renvoie.

Les textes assignent à l'action publique l'objectif d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation de la biodiversité :

- dans les espaces ouverts, il s'agit de maintenir des zones à prédominance naturelle, avec une attention particulière portée aux forêts et à leurs lisières,
- dans les espaces urbanisés, il s'agit de préserver un continuum végétal, ou des éléments tels que des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignement, qui constituent l'armature garantissant les continuités naturelles.

La trame verte et bleue

L'approche réglementaire passe par la définition d'une trame verte et bleue (TVB). La TVB est un réseau formé par des continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les Schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE), délimitées le cas échéant par les documents d'urbanisme de l'Etat et des collectivités territoriales telles les communes.

La TVB comprend une composante verte (milieux naturels et semi-naturels terrestres) – on parlera de trame verte – et une composante bleue (réseau aquatique et humide, cours d'eau, étangs, mares, zones humides).

Les documents d'urbanisme, en particulier les PLU, prennent en compte la TVB, en déclinant et en précisant ses éléments dans le contexte local, grâce à une identification fine d'espaces et d'éléments de paysage qui contribuent à la fonctionnalité écologique des continuités naturelle

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

Espace libre

L'espace libre correspond à l'ensemble du terrain qui n'est pas occupé par l'emprise des constructions.

Espace végétalisé

Un espace est dit végétalisé dès lors qu'il est recouvert de plantations diverses : pelouses, massifs, arbres ou arbustes. Les aménagements légers qui y sont réalisés, tels que des chemins, ne sont pas déduits de la surface de l'espace végétalisé.

La gestion des eaux pluviales, techniques alternatives

A l'occasion du renouvellement urbain on visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement. L'infiltration (des eaux non polluées) et la retenue à la source sont à privilégier.

Afin de concourir à l'objectif de non-rejet au réseau de collecte public, on visera le recours aux techniques alternatives (TA) de gestion des eaux pluviales (fossés et noues, tranchées, puits d'infiltration, structures réservoirs, bassins de retenue et d'infiltration, ...).

Espace perméable

L'espace perméable désigne un espace qui laisse pénétrer l'eau. Il peut recouvrir des parties de construction en souterrain dès lors que le couvert perméable est de 0,80 mètre au moins au-dessus du dit ouvrage enterré. Il peut être végétalisé ou non. Les espaces gravillonnés, recouverts de pavés ou de dallages non jointifs sont des espaces perméables.

4.2. Dispositions réglementaires

Les zones naturelles, les sites classés et les sites inscrits

L'objectif de la zone naturelle (zone N) est la protection de secteurs de la commune, équipés ou non, en raison de la qualité, soit des milieux naturels, soit des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, afin de conserver un équilibre entre zones urbanisées et espaces où prédomine la nature.

La constructibilité de ces zones naturelles est strictement limitée.

Une protection complémentaire, recouvrant dans la plupart des cas les zones naturelles, a été instituée sur le territoire communal par la création de sites classés ou inscrits au titre de la réglementation issue de la loi du 2 mai 1930, codifiée dans les articles L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'environnement.

Le classement ou l'inscription d'un site, généralement un paysage remarquable, qui peut intégrer des éléments bâtis qui en sont un élément constitutif, marque la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'Etat, selon deux niveaux :

- le classement est une protection forte, qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation,
- l'inscription à l'inventaire supplémentaire des sites constitue un premier degré de protection et impose pour tout projet consultation préalable de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

A Chambourcy on retrouve deux sites inscrits : le Désert de Retz (46,5 ha), et les hameaux de la Tuilerie et de Montaigu et leurs abords (104 ha) ; et par ailleurs trois sites classés : la Plaine de la Jonction, qui s'étend également sur Saint Germain en Laye et Fourqueux (96,5 ha), la Vallée du Rû de Buzot (174 ha), enfin les espaces boisés dominant le Rû de Buzot, en continuité de la Forêt de Marly (305 ha).

Les zones naturelles apparaissent aux plans de zonage et les sites classés ou inscrits au plan des servitudes d'utilité publique en annexe.

Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, les Espaces Boisés Classés (EBC) sont localisés et délimités aux plans de zonage. Sur le territoire de la commune de Chambourcy, ces espaces concernent la forêt de Marly et les Tailles d'Herbelay.

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Le code forestier prévoit toutefois (articles L124-1 et L124-2) que la déclaration préalable n'est pas requise pour l'enlèvement d'arbres dangereux ou morts ainsi que pour toutes les coupes programmées dans un document de gestion approuvé. La déclaration préalable n'est pas non plus requise si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe (article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme).

Les massifs boisés de 100 hectares et leurs lisières

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) :

« En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

Un SUC est défini comme *« un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées »*.

La limite des SUC est repérée au plan de zonage (plan 4.2) par un tireté particulier : ce trait est tracé en rive de la voirie urbaine qui borde le massif et relie les angles extérieurs des constructions des zones déjà urbanisées dès lors que :

- les unités foncières sont viabilisées et desservies par des routes goudronnées,
- la densité, le taux d'occupation des sols, sont similaires à l'ensemble d'habitations le plus proche situé en dehors de la bande de 50m,
- le volume des bâtiments existants est similaire au volume de l'ensemble d'habitations le plus proche situé en dehors de la bande de 50m,

En dehors des SUC, la bande de protection des lisières de 50m est figurée au même plan de zonage par un hachurage distinctif.

Les espaces paysagers protégés

Les espaces paysagers à protéger (EPP), qui constituent un des éléments de la trame verte, sont identifiés et localisés aux documents graphiques sous forme d'aplats qui se superposent au zonage, au titre des articles L.151-23 et R. 151-43, 2° à 5° du code de l'urbanisme. Recouvrant des cœurs d'îlots, des parcs publics, des espaces verts de résidences, des continuités végétales, ils assurent dans l'espace urbanisé un rôle d'aération du tissu.

Le dispositif légal permet leur protection tant pour des motifs de qualité des paysages (maintien des équilibres espaces verts/espaces bâtis), que pour des motifs d'ordre écologique (qualité des milieux, continuités écologiques à maintenir).

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés. La destruction partielle d'éléments végétaux n'est pas interdite dès lors qu'elle est compensée par des plantations de qualité équivalente.

Les périmètres délimités en EPP sont inconstructibles. Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation à l'intérieur des EPP de certains éléments, selon l'objectif poursuivi :

- Dans les espaces privés, il est admis l'implantation :
 - d'un abri de jardin par terrain, en bois de couleur naturelle, d'une emprise au sol de 15 m² au maximum; au sens du présent règlement, la notion d'abri de jardin recouvre également les édifices type serre-véranda, gloriette, ou similaires, à l'exclusion des garages pour voitures,
 - d'une piscine non couverte ou couverte dont la couverture, fixe ou mobile, présente une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre,
 - de voiries d'accès et de cheminements piétonniers.
- Dans l'espace public ou d'utilité collective, on admet en outre l'implantation :
 - de jeux d'enfants
 - de mobilier urbain destiné à l'accueil du public
 - d'édifices type kiosque, ou abri contre la pluie

Ces constructions autorisées doivent être conçues pour s'harmoniser avec le paysage dans lequel elles s'insèrent.

Les arbres isolés et en alignement protégés

Les arbres remarquables et les alignements d'arbres à préserver sont identifiés et localisés aux documents graphiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-43, 4° et 5° du code de l'urbanisme.

1°) Les arbres remarquables protégés

Ces arbres doivent être préservés. Tous les aménagements, travaux ou constructions réalisés à leur proximité doivent être conçus pour assurer leur préservation. Leur destruction ne peut être envisagée que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire.

2°) Les alignements d'arbres préservés

Les alignements d'arbres identifiés et localisés au document graphique participent à la qualité des paysages et au maintien des continuités écologiques.

Ces alignements doivent être préservés. Les spécimens abattus, y compris en raison de leur état phytosanitaire, doivent être remplacés pour reconstituer la continuité et l'ordonnancement de l'alignement boisé.

La limitation de l'imperméabilisation des sols

L'objectif visé est de contrôler les aménagements à la surface du sol qui font obstacle au processus de percolation naturelle des eaux. Dans ce but, aux termes des articles L. 151-22 et R. 151-43 1°, 7° et 8° du code de l'urbanisme le règlement du PLU peut imposer une part minimale de surface non imperméabilisée sur chaque terrain.

Cette part minimale à maintenir en surface perméable est exprimée en pourcentage de la surface du terrain.

Le sol non imperméabilisé de pleine terre doit recevoir une couverture végétale qui constitue l'un des éléments de la trame verte. Peuvent également y être admis comme revêtement de sol, les sables et graviers, les dallages et pavés non joints, les stabilisateurs de sol alvéolaires de type « evergreen » ou similaire.

Un espace perméable ne doit supporter aucune construction, ni surplomber aucun ouvrage en sous-sol, à l'exception de canalisations.

Toutefois il est admis que dans le décompte du pourcentage de la superficie du terrain devant être maintenu perméable on puisse inclure l'emprise au sol des abris de jardin.

Les abris de jardins

Les abris de jardin doivent présenter un aspect traditionnel ; les parois sont en bois, il n'y a qu'un seul niveau à rez de chaussée, le toit est à deux pentes, la protection de la toiture est réalisée en matériau d'aspect neutre par rapport à l'environnement.

L'abri de jardin peut être remplacé par une serre vitrée.

Un seul abri de jardin est admis sur chaque terrain. Son emprise au sol ne doit pas dépasser 15m².

L'abri de jardin peut être implanté avec un retrait de 1 mètre par rapport aux limites séparatives, mais l'implantation doit respecter la règle de recul par rapport aux voies.

CHAPITRE 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1. Définitions

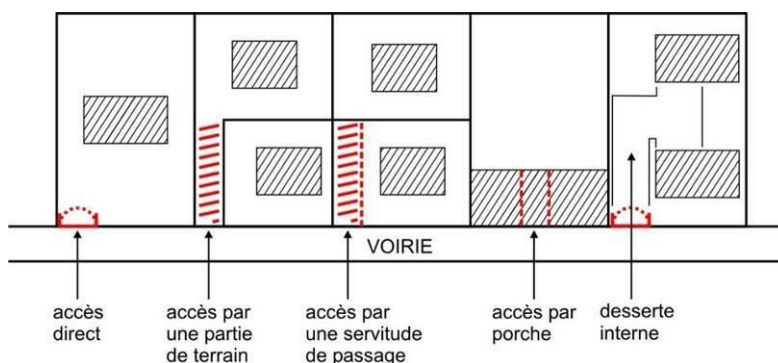
Voie de desserte

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies et emprises ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons à la date d'approbation du PLU, qu'elles soient de statut public ou privé.

Accès

L'accès pour les véhicules motorisés se situe en linéaire de façade du terrain lorsqu'il s'agit d'un « accès direct » (portail). Il s'agit d'un « accès indirect » lorsque les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale par une voie d'accès ou bande de passage (pouvant être précédée par un porche). L'emprise de la voie d'accès peut appartenir au propriétaire du terrain ou bénéficier d'une servitude de passage.



5.2. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Conditions de desserte

Les caractéristiques des voies de desserte doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination du projet qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Leur tracé et leur traitement doivent être définis au regard de la morphologie du terrain d'implantation du projet et de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies nouvelles en impasse, desservant plusieurs bâtiments, doivent permettre le demi-tour par une manœuvre simple de tous les véhicules légers et de secours ainsi que des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Conditions d'accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ou présenter un linéaire, entre la voie et la construction, inférieur à 50 mètres de longueur et une largeur au moins égale à 3 mètres.

Les accès doivent, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte du risque éventuel pour la circulation, des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voie. En cas de division de terrain un accès mutualisé pourra être imposé aux parcelles résultant de la division.

En outre, un recul du portail d'accès par rapport à la voie peut être exigé pour éviter l'obstruction même temporaire de la voirie de desserte.

Conditions d'accès aux parkings en souterrain

En cas de parking en sous-sol, les rampes d'accès doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement projeté de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle du fil d'eau du caniveau.

5.3. Emplacements réservés pour voirie

En application des articles L.151-41-1° et 2° et R 151.48 2° du code de l'urbanisme, des emplacements réservés délimitent des terrains ou parties de terrain sur lesquels sont institués des emplacements réservés aux voies. Ces emplacements sont identifiés par une trame particulière et sont numérotés.

Le numéro renvoie à la liste figurant sur le plan de zonage qui précise les caractéristiques des équipements projetés ainsi que les bénéficiaires de chaque réserve. En outre, le document 4.3.c. intègre la liste des emplacements réservés ainsi que des extraits cadastraux sur lesquels sont délimités les emplacements réservés de façon plus précise que sur le plan de zonage.

Ces servitudes d'urbanisme particulières ont pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle prévue pour l'emplacement réservé, sauf à titre précaire et ouvrent un droit de délaissement aux propriétaires des terrains concernés.

5.4. Dispositions générales relatives aux normes de stationnement

Normes générales

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

Le règlement de chaque zone (partie 2 du présent règlement, chapitre 5) prévoit les normes particulières applicables dans la zone

Dimensions des places pour les véhicules légers.

Les dimensions des places pour les véhicules légers sont :

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

Dans le décompte pour calculer le nombre de places requises, il sera retenu une superficie unitaire minimale de 25 m², y compris les dégagements pour manœuvrer.

Chaque place doit disposer de son propre dégagement.

5.5. Les normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions

Les normes de stationnement sont différenciées selon la destination ou la sous-destination de la construction. Le nombre de places de stationnement à réaliser est celui prévu au chapitre 5 du règlement de la zone considérée.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

Lorsque la norme de stationnement est exprimée par tranche de construction projetée, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée

5.6. Les normes de stationnement des véhicules lors de travaux sur les constructions existantes

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux dans la limite du nombre de places exigibles au regard de l'ensemble de la construction existante et projetée, et selon les modalités de calcul fixées pour la zone où se situe le projet.

Selon les cas, les dispositions suivantes sont appliquées

Pour les reconstructions après démolition

Le nombre de places de stationnement à réaliser est le même que pour les constructions nouvelles.

Pour les extensions, les restructurations internes, les réhabilitations

Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 5 du règlement de la zone considérée, en prenant en compte, selon le cas, soit le nombre de logements supplémentaires créés pour les constructions à destination d'habitation, soit la surface de plancher supplémentaire créée par le projet d'extension dans les autres cas.

Dans les constructions à usage d'habitation, le décompte s'effectue par logement, chaque logement après travaux devant disposer d'un nombre de parkings conforme à la règle.

Pour les changements de destination

Si le changement de destination concerne la totalité de la construction existante, le nombre de places de stationnement à réaliser est le même que pour une construction nouvelle de surface équivalente. Si le changement de destination est partiel, les mêmes règles sont appliquées que pour les extensions.

5.7. Les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Dès lors que le résultat du calcul du nombre de places de stationnement exigé comporte une décimale, il convient d'arrondir à la norme supérieure dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5. Toutefois, les décimales ne sont pas prises en compte dans le cas des constructions à destination d'établissements d'hébergement pour personnes âgées et des résidences universitaires.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement. Toutefois, s'agissant des constructions d'activités comportant plusieurs affectations ou destinations (bureaux, ateliers...), le calcul des places s'effectue au regard de l'affectation dominante par rapport à la surface de plancher totale.

5.8. En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol, ...), architecturales ou patrimoniales, d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations dans les conditions prévues à l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

5.9. Les normes de stationnement pour les vélos

Pour les constructions nouvelles visées ci-après, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes suivantes.

<u>Destination ou sous-destination</u>	<u>Norme de stationnement vélos</u>
Habitat collectif comportant au moins 2 logements	■ Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 3m² et au moins égale à : - 0,75 m² par les logements de 2 pièces ou moins, - 1,50 m² par logement
Hébergement : résidence pour personnes âgées dépendantes, résidence universitaire,	■ Prescription identique à celle de l'habitat collectif en appliquant l'équivalence de 3 hébergements pour 1 logement
Bureaux	■ Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1,5m² pour 100 m² de SDP
Ensemble commercial de plus de 500m ² Etablissement cinématographique	■ Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place/10 employés ou 1 place pour 20 places de stationnement de véhicule motorisé
Autres activités (artisanat, industrie, etc)	■ Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place/10 employés
Equipements scolaires	■ Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place / 10 élèves
Autres équipements	■ Création d'un ou plusieurs espaces en fonction des besoins estimés

Les modalités de réalisation des espaces de stationnement pour les vélos

Pour les constructions à destination de logement et de bureaux l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer au rez-de-chaussée de la construction. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur de ladite construction à condition qu'il soit couvert, clos, situé sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis celui-ci.

Pour les constructions ayant une autre destination l'espace destiné au stationnement des vélos doit se situer au rez-de-chaussée d'une construction ou à l'extérieur à condition qu'il soit couvert et localisé sur le terrain d'assiette de ladite construction.

CHAPITRE 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit respecter pour son alimentation en eau potable et son assainissement les dispositions applicables du Règlement communal d'assainissement en vigueur annexé au PLU.

6.1. Alimentation en eau potable

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

6.2. Assainissement

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales est obligatoire sur le terrain.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement au droit du terrain.

L'évacuation des eaux usées non domestiques provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou des eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

Toutefois en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est autorisé à la charge du constructeur. Ces installations devront être conformes aux règlements en vigueur. Elles devront être conçues de façon à permettre un raccordement au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé. Ce raccordement sera obligatoire et se fera aux frais du constructeur. Il devra satisfaire à toutes obligations vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau, d'insuffisance de réseau ou d'impossibilité technique due notamment à une forte déclivité, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol. Ces aménagements, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du propriétaire et conditionnent l'obtention de l'autorisation de construire.

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux pourront être exigées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins de rétention...).

En toute hypothèse, pour les lotissements, les opérations groupées et les immeubles collectifs, les aménagements réalisés doivent viser la limitation des débits évacués par l'implantation de bassins de rétention.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Il convient donc de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales ou vers le réseau hydraulique de surface.

6.3. Réseau de distribution

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunications, électricité, gaz) doit être effectué en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer avec le service concessionnaire.

6.4. Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets, y compris les encombrants. Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants.

PARTIE 2

LE REGLEMENT DES ZONES

Zone UA

*La zone **UA** correspond aux centres agglomérés traditionnels du village. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités et services relevant des fonctions de centre-ville.*

Cette zone couvre les secteurs du territoire communal qui ont gardé leur morphologie traditionnelle : le cœur du village autour de la mairie, le hameau de la Bretonnière le long de la rue de Gramont et le hameau de Montaigu dans le val de Buzot.

L'ensemble de ces secteurs est couvert par la protection prévue à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, afin d'y éviter une densification excessive incompatible avec les voiries existantes et afin de perpétuer le caractère villageois de la commune, seuls les travaux de réhabilitation et d'aménagement intérieur du bâti ancien sont encouragés. Les constructions ne sont autorisées que si elles prennent la place de bâtiments démolis. S'il y a une extension par rapport au bâti préexistant, celle-ci doit être mesurée.

*En outre, la zone UA comprend le secteur **UAa** qui fait l'objet de dispositions particulières et qui n'est pas couvert par la protection prévue à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

Ce secteur correspond aux espaces qui prolongent le village vers le Nord, aux abords de la RD113 et au-delà de celle-ci jusqu'au Vieux chemin de Mantes. L'objectif y est de favoriser la recomposition de cet espace en cohérence avec le tissu villageois du centre-ville.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE UA 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

■ Dans la zone UA et le secteur UAa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôt ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
3. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
6. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
7. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

■ En outre, dans la zone UA à l'exception du secteur UAa

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 1.2 suivant.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement et qu'ils font partie d'un programme de constructions autorisées

■ Dispositions particulières à la zone UA, à l'exception secteur UAa

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les reconstructions après démolition totale ou partielle, les réhabilitations, ouvrages ou travaux, avec ou sans changement de destination, dans la mesure où ils s'implantent dans le volume, la hauteur et l'emprise au sol des constructions existantes et qu'ils sont compatibles avec les fonctions de centre-ville ;
2. L'extension mesurée des bâtiments existants est autorisée dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux qualités paysagères et architecturales du bâti ancien.
3. Les constructions à destination d'activités de service, de commerce de détail, de restauration et d'artisanat, uniquement sur les terrains concernés par un linéaire commercial, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone, notamment au regard des nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer (bruits, odeurs, trafic automobile, etc ...) ;

4. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. En outre, les installations nouvelles doivent correspondre à des entreprises artisanales et répondre à des besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnements, etc.
5. Les constructions, extensions ou réhabilitations doivent intégrer la réalisation d'abris destinés à accueillir les bacs à ordures ménagères et en limite de voirie, un espace destiné à leur mise en attente de collecte, sans entraver la circulation sur le trottoir et la chaussée.
6. Les abris de jardin d'une surface de 15 m² au plus dans la limite d'un seul abri par unité foncière

CHAPITRE UA 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ Règle d'implantation pour la zone UA à l'exception du secteur UAa

Les reconstructions restent dans leur implantation actuelle. Les extensions doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant ou de la reconstruction autorisée.

■ Règle d'implantation pour le secteur UAa

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement du Vieux Chemin de Mantes
- à l'alignement des autres voies.

■ Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsque des dispositions graphiques du plan de zonage (recul graphique, espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ..) imposent un recul différent ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

- **Règle d'implantation pour la zone UA à l'exception du secteur UAa**

- 1°) Limite séparative latérale

- Les reconstructions restent dans l'implantation de la ou des constructions qu'elles remplacent. Les extensions peuvent s'implanter en limites séparatives latérales quand l'insertion du bâtiment, dans la continuité d'un front bâti constitué, impose que ce dernier soit construit dans la continuité des bâtiments adjacents.

- 2°) Limite de fond de terrain

- Les reconstructions restent dans l'implantation de la ou des constructions qu'elles remplacent. Les extensions peuvent être implantées en limites de fond de parcelle quand l'insertion du bâtiment, dans la continuité d'un front bâti constitué, impose que ce dernier soit construit dans la continuité d'un bâtiment existant.

- **Règle d'implantation pour le secteur UAa**

- Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de toutes les limites séparatives

- **Calcul du retrait**

- Le retrait doit être au minimum de :

- la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
 - la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

- **Règle d'implantation pour les piscines et bassins**

- Les piscines et bassins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

- **Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions**

- Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

- **Dispositions particulières**

- Une implantation différente de celles prévues au présent article peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

2.4 Emprise au sol des constructions

- **Règle générale**

- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 75 % de la superficie totale du terrain.

- **Règle particulière pour le secteur UAa**

- Dans le secteur UAa, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 90% de la superficie totale du terrain

- **Modalités de calcul de l'emprise des constructions**

- Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement

■ Dispositions particulières

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à l'emprise au sol maximum définie ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante présentant à la date d'arrêt du PLU une emprise au sol supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle de hauteur pour la zone UA à l'exception du secteur UAa

Les reconstructions et les réhabilitations doivent s'implanter dans le volume et la hauteur des constructions existantes

Dans le cas d'une extension, la hauteur peut toutefois, pour des raisons architecturales, dépasser d'un mètre au maximum la hauteur de la construction existante à la date d'arrêt du PLU, sans dépasser les deux limites suivantes :

- d'une part, 9 mètres à l'égout du toit ;
- d'autre part, 12,5 mètres au faîtage.

En conséquence, les bâtiments ne peuvent avoir une typologie supérieure à R+2+comble.

■ Règle de hauteur pour le secteur UAa

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 10,5 mètres au faîtage.

■ Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus. Ces travaux d'aménagement peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux toutefois, la partie en extension de la construction ne doit pas dépasser les hauteurs maximums fixées au présent article.

CHAPITRE UA 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Dispositions générales à toute la zone UA, y compris le secteur UAa

■ Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

■ Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les transformations pour fermer vers l'extérieur un balcon ou une loggia sont interdites.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres et vitrines.

Les verres réfléchissants, semi-réfléchissants ou dont les teintes ne s'harmonisent pas avec leur environnement, sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes sont prohibées.

■ Toitures

Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m².

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes des toitures à combles

Les toitures des volumes principaux doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les autres volumes, une tolérance de pente jusqu'à 20° peut être admise.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum; densité portée à 60 à 80 tuiles par m² minimum pour les bâtiments remarquables repérés en application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le plan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci, l'ardoise ou les tuiles de teinte sombre sont exigées.

■ **Abris de jardin**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

■ **Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables**

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

3.2 Dispositions particulières au secteur UAa

■ **Clôtures**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 3.

3.3 Dispositions particulières à la zone UA, hors secteur UAa

■ **Principe général de protection de la zone**

L'ensemble de la zone UA à l'exception du secteur UAa est placé sous la protection de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme qui permet :

- d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural,
- de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

■ **Prescriptions s'appliquant aux constructions**

Les caractéristiques traditionnelles du paysage urbain de la zone doivent être conservées et préservées. Ne sont admis que les aménagements apportant une réelle amélioration du bâti existant, respectant l'esprit du bâti d'origine. Par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ces aménagements, extensions de bâtiments, constructions, ouvrages annexes (y compris les antennes) et clôtures, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les réhabilitations doivent respecter les qualités originelles de la construction et mettre en valeur les éléments architecturaux tels que les modénatures et les matériaux (pierres, briques,) en s'inspirant, s'il y a lieu de bâtiments voisins de construction traditionnelle.

S'il s'agit de l'extension d'une construction, elle devra prendre en compte la volumétrie, les matériaux, le rythme de percement des façades de la construction d'origine et rechercher la mise en valeur de cette dernière. Cela n'exclut cependant pas une architecture contemporaine, dès lors que l'extension respecte et met en valeur les qualités de la construction d'origine.

Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.

■ **Clôtures**

Les dispositions du chapitre 3 e la partie 1 du règlement sont complétées et précisées comme suit.

L'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte en priorité de l'aspect, des hauteurs et des matériaux des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles.

Les murs de pierres traditionnels existants doivent être conservés, restaurés ou rebâties à l'identique. Seuls les percements strictement nécessaires à l'accès des constructions sont admis.

Clôtures sur voie ou emprise publique.

Les clôtures réalisées à l'alignement des voies doivent être conçues pour conforter le front bâti le long de ces voies.

Les clôtures sur voie peuvent être constituées :

- soit de murs pleins ;
- soit de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,40 mètre et 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie. Leur doublement par un dispositif opaque artificiel, n'est pas autorisé, même temporairement. La haie bocagère est recommandée ; les conifères sont interdits.

Dans l'un et l'autre cas, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, si ce mur doit répondre à une protection acoustique particulière ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

Les murs doivent être réalisés en pierre meulière ou tout autre matériau ayant le même aspect, en masse ou en parement. Les matériaux tels que parpaings ou briques, mêmes enduits, sont prohibés.

Clôtures sur limite séparative.

Les clôtures peuvent être constituées soit par des murs, par des haies bocagères à l'exclusion de tout conifère, par des grilles ou des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres. Cette hauteur s'applique également aux végétaux plantés en accompagnement ou en doublement de la clôture. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, si ce mur doit répondre à une protection acoustique particulière ou si ce mur constitue un mur de soutènement compte tenu de la configuration naturelle du terrain.

■ **Devantures commerciales**

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

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes et le blanc pur sont prohibés.

3.4 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE UA 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement : chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

- **Espaces à maintenir perméables dans la zone UA**

Non réglementé

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

- **La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage - Espaces paysagers protégés (EPP), espaces boisés classés (EBC), arbres protégés - font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Les espaces dont le sol est maintenu perméable et qui sont végétalisés, constituent le complément de la trame verte sur le territoire communal.

- **L'obligation de l'aménagement paysager**

Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

- **Plantation d'arbres**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

CHAPITRE UA 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction dans la zone UA, à l'exception du secteur UAa pour ce qui concerne les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		Non réglementé
	Autres commerces et activités de service		80% de la SDP des constructions
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Dispositions particulières pour le secteur UAa

Dans le secteur UAa, par dérogation au tableau du 5.2 ci-dessus, pour la destination « artisanat et commerce de détail », la norme en matière de stationnement des véhicules motorisés est fixée à 60% de la surface de plancher des constructions.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE UA 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Zone UB

La zone **UB**, principalement résidentielle, correspond aux espaces dominés par l'habitat individuel.

Elle est composée de 3 secteurs qui se distinguent par leur densité et leur forme urbaine qui en est essentiellement issue :

- Le secteur **UBg** correspond à un tissu de maisons individuelles relativement groupées
- Le secteur **UBh** correspond à un tissu traditionnel de maisons individuelles isolées sur leur terrain et entourées par leur jardin. Il est composé de deux sous-secteurs, **UBh1** et **UBh2** qui se différencient par la densité du bâti et la présence plus ou moins importante des espaces végétalisés ou perméables.
- Le secteur **UBj** est le moins dense. L'aération du tissu lui confère un cadre de verdure très présent, en transition entre les espaces bâtis plus denses, le secteur **UBh** notamment, et la zone naturelle.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE UB 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions, ouvrages ou travaux à destination autre que l'habitation, à l'exception des sous-destinations admises sous condition à la section 1.2 ci-après ;
2. les installations classées pour la protection de l'environnement;
3. les constructions, ouvrages et travaux à destination de commerce et activités de service, à l'exception des sous-destinations admises sous condition à la section 1.2 ci-après ;
4. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
5. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;

6. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
7. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
8. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités de service, artisanat et bureaux à condition :
 - qu'ils soient intégrés dans le volume d'une construction dont la destination principale (en termes de superficie des locaux) est l'habitation,
 - que la partie de la construction qui y est destinée ne dépasse pas 100 m²
 - Qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement et qu'ils font partie d'un programme de constructions autorisées
3. Les abris de jardin d'une surface de 15 m² au plus dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

CHAPITRE UB 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement

■ Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsque des dispositions graphiques du plan de zonage (recul graphique, espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ..) imposent un recul différent ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ Règle d'implantation pour le secteur UBg

1°) Limite séparative latérale

Les constructions peuvent être implantées sur une ou les deux limites séparatives latérales, ou en retrait de celles-ci

2°) Limite de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain

3°) Calcul du retrait

Le retrait doit être au minimum de :

- La hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

■ Règle d'implantation pour les secteurs UBh et UBj

1°) Limite séparative

Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives

2°) Calcul du retrait

Le retrait doit être au minimum de :

- La hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

■ Règle d'implantation pour les piscines et bassins

Les piscines et bassins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

■ Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'il s'agit de l'isolation ou de la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante présentant à la date d'arrêt du PLU un retrait inférieur à celui exigé par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre inférieur à celui exigé par la règle, dès lors que ces dispositifs présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm dans le cas de pare-soleil, ou ne dépassant pas l'exigence de la réglementation thermique en vigueur dans le cas du renforcement de l'isolation, et qu'ils sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

■ Champ d'application

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain si ce cas est susceptible d'être autorisé ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

■ Règle d'implantation pour le secteur UBg

La distance entre deux constructions implantées sur le même terrain doit être au minimum de :

- 4 mètres si une au moins des deux façades concernées comporte une ou plusieurs baies
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baie

■ Règle d'implantation pour le secteur UBh et le secteur UBj

La distance entre deux constructions implantées sur le même terrain doit être au minimum de :

- La hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si une au moins des deux façades concernées comporte une ou plusieurs baies
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baie

■ Dispositions particulières

Une distance différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'une des deux constructions est un abri de jardin, un équipement technique liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
2. lorsqu'il s'agit de deux constructions existantes à la date d'arrêt du PLU et que la distance qui les sépare sur une même propriété est inférieure aux limites fixées ci-dessus ; dans ce cas les projets de travaux ne doivent pas conduire à une diminution supplémentaire de distances de séparation.

2.4 Emprise au sol des constructions

■ Dans le secteur UBg

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 35 % de la superficie totale du terrain.

■ Dans le sous-secteur UBh1

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 22 % de la superficie totale du terrain.

■ Dans le secteur UBj et le sous-secteur UBh2

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 16 % de la superficie totale du terrain.

■ Modalités de calcul de l'emprise des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à l'emprise au sol maximum définie ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante présentant à la date d'arrêt du PLU une emprise au sol supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

3. Pour les constructions d'habitation existantes à la date de la délibération du conseil municipal mettant le PLU en révision, quelle que soit leur situation par rapport à l'emprise au sol susceptible d'être autorisée (inférieure, égale ou supérieure à l'emprise au sol de la règle), une emprise au sol supplémentaire au plus égale à 20m² est admise dans les conditions suivantes :
 - le dépassement d'emprise au sol doit être unique et appliqué à une seule reprise
 - l'extension doit être attenante à la construction existante,
 - le projet doit respecter les règles de recul, de retrait et de hauteur applicables, mais il ne sera pas tenu compte des règles de limitation de l'imperméabilisation des sols.

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments principaux et 5 mètres au faîtage pour les bâtiments annexes ;

Les bâtiments doivent avoir une typologie R+Comble, dans laquelle le pied droit ne peut excéder un mètre

■ Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

CHAPITRE UB 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

3.2 Façade

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les transformations pour fermer vers l'extérieur un balcon ou une loggia sont interdites.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres et vitrines.

Les verres réfléchissants, semi-réfléchissants ou dont les teintes ne s'harmonisent pas avec leur environnement, sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes sont prohibées.

3.3 Toiture

Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m².

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes des toitures à combles

Les toitures des volumes principaux doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les autres volumes, une tolérance de pente jusqu'à 20° peut être admise.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum; densité portée à 60 à 80 tuiles par m² minimum pour les bâtiments remarquables repérés en application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le plan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

3.4 Dispositions particulières

■ Clôtures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 3.

■ Abris de jardin

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

■ Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

■ Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

3.5 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE UB 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement : chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

■ Espaces perméables dans le secteur UBg

50% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

■ Espaces perméables dans le sous-secteur UBh1

60% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

■ Espaces perméables dans le sous-secteur UBh2

70% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

- **Espaces perméables dans le secteur UBj**

70% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

- **La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage - Espaces paysagers protégés (EPP), espaces boisés classés (EBC), arbres protégés - font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Les espaces dont le sol est maintenu perméable et qui sont végétalisés, constituent le complément de la trame verte sur le territoire communal.

- **L'obligation de l'aménagement paysager**

Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

- **Plantation d'arbres**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

CHAPITRE UB 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service		
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE UB 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Zone UC

La zone UC est principalement destinée à des ensembles d'habitat collectif.

Elle est composée de 5 secteurs, **UCa**, **UCb**, **UCc**, **UCd**, et **UCe**

- Le secteur **UCa**, correspond à la résidence de la Châtaigneraie inscrite dans un espace de verdure
- Le secteur **UCc** correspond au site de la maison de retraite qui relève de la destination d'équipement d'intérêt collectif » (ancienne dénomination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif – CINASPIC)
- Le secteur **UCd** correspond aux espaces du « Secteur 2 » (« Secteur Francis Pedron – route de Mantes ») couverts par des orientations d'aménagement et de programmation.
- Le secteur **UCe** correspond aux collectifs implantés en forme de fer à cheval autour de l'esplanade de la mairie
- Le secteur **UCb** correspond aux autres sites de la zone où sont répartis des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs.

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE UC 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Dans toute la zone et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les commerces, sauf dans le secteur UCe où ils sont autorisés ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôt ;
3. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
4. les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;

5. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
6. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
7. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
8. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

■ Règle générale dans la zone UC à l'exclusion du secteur UCc

Sont admises, sous conditions, dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités de service et de bureau à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement et qu'ils font partie d'un programme de constructions autorisées
4. Les abris de jardin d'une surface de 15 m² au plus dans la limite d'un seul abri par unité foncière.

■ Règle particulière pour le secteur UCc

Dans le secteur UCc seules sont admises les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences avec services et les constructions annexes liées à leur fonctionnement.

CHAPITRE UC 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ Champ d'application

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ Règle d'implantation pour la zone UC à l'exclusion du secteur UCd

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement

■ Règle d'implantation pour le secteur UCd

Dans le secteur UCd, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent être implantées avec un recul avec un recul minimum de :

- 5 mètres le long de la route de Mantes,
- 8 mètres le long de la rue Francis Pedron.

■ Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. Lorsque des dispositions graphiques du plan de zonage (recul graphique, espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ..) imposent un recul différent ;
3. lorsque l'insertion des bâtiments dans l'environnement urbain nécessite que la construction soit implantée à l'alignement, dans la continuité des bâtiments adjacents existants ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ Règle d'implantation pour la zone UC, à l'exclusion des secteurs UCc et UCd,

1°) Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales, sauf quand l'insertion du bâtiment, dans la continuité du bâti existant, justifie que ce dernier soit construit dans la continuité.

2°) Limite de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain

3°) Calcul du retrait, cas général

Le retrait doit être au minimum de :

- La hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

■ Règle d'implantation pour le secteur UCc

Dans le secteur UCc, les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

■ Règle d'implantation pour le secteur UCd

L'implantation des constructions, en limite séparative ou en retrait, doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires d'implantation autorisées pour les constructions sont reportées au « Schéma des orientations d'aménagement et de programmation du Secteur 2 ». Ces aires d'implantation autorisées tiennent compte des reculs imposés par rapport aux voies publiques et régissent les retraits ; aucune construction ou partie de construction au-dessus du niveau du sol ne peut déborder en dehors des limites de l'aire d'implantation, sauf les saillies traditionnelles et les balcons et débords de loggias de moins de 1,20 mètre.

■ Règle d'implantation pour les piscines et bassins

Les piscines et bassins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

■ Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

■ Règle générale à l'exclusion du secteur UCd

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions, soit au moins égale à :

- la hauteur mesurée au faîtage de la construction la plus haute dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- la moitié de la hauteur mesurée au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales.

■ Règle d'implantation pour le secteur UCd

Dans le secteur UCd, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

L'implantation de constructions les unes par rapport aux autres à l'intérieur des aires d'implantation autorisées du secteur UCd n'est pas réglementée.

■ Dispositions particulières

Les dispositions générales présentées ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de constructions annexes à l'habitation, notamment garage, abri de jardin, piscine ou bassin ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.4 Emprise au sol des constructions

■ Règle générale

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain.

■ Modalités de calcul de l'emprise des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement

■ Dispositions particulières

Une emprise au sol différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à l'emprise au sol maximum définie ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante présentant à la date d'arrêt du PLU une emprise au sol supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle générale pour la zone UC et ses secteurs à l'exception du secteur UCd

La hauteur d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 250 m² ne doit pas excéder 13,50 mètres.

La hauteur d'une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 250 m² ne doit pas excéder 8 mètres.

La hauteur des bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 25 m² ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit.

■ Règle particulière pour le secteur UCd

Dans le secteur UCd, la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres ou 13,50 mètres selon les espaces concernés figurant au plan ci-dessous

Les sous-secteurs concernés par la règle de hauteur des constructions



■ Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus. Ces travaux d'aménagement peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux toutefois, la partie en extension de la construction ne doit pas dépasser les hauteurs maximums fixées au présent article.

CHAPITRE UC 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

3.2 Façade

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les transformations pour fermer vers l'extérieur un balcon ou une loggia sont interdites.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

Les verres réfléchissants, semi-réfléchissants ou dont les teintes ne s'harmonisent pas avec leur environnement, sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes sont prohibées

3.3 Toiture

- **Dispositions applicables dans toute la zone à l'exception des secteurs UCc et UCd**

Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m².

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes des toitures à combles

Les toitures des volumes principaux doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les autres volumes, une tolérance de pente jusqu'à 20° peut être admise.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum; densité portée à 60 à 80 tuiles par m² minimum pour les bâtiments remarquables repérés en application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le plan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

■ **Dispositions applicables dans le secteur UCc**

Afin de concourir à une meilleure intégration architecturale du projet d'ensemble portant sur un équipement d'intérêt collectif, une liberté de conception est donnée à l'architecte pour la couverture des bâtiments.

■ **Dispositions applicables dans le secteur UCd**

La surface des toitures terrasses utilisées comme élément de liaison dans les constructions à destination d'habitation n'est pas limitée.

Les toitures terrasse sont autorisées dans le sous-secteur UCd1 pour les constructions à destination de bureaux. Les toitures terrasse peuvent être de préférence végétalisées.

3.4 Dispositions particulières

■ **Clôtures**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 3.

■ **Abris de jardin**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

■ **Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables**

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

3.5 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE UC 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement : chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

- **Espaces perméables dans la zone UC, à l'exception du secteur UCd**
40% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable
- **Espaces perméables dans le secteur UCd**
Non réglementé

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

- **La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage - Espaces paysagers protégés (EPP), espaces boisés classés (EBC), arbres protégés - font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Les espaces dont le sol est maintenu perméable et qui sont végétalisés, constituent le complément de la trame verte sur le territoire communal.

- **L'obligation de l'aménagement paysager**

Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

Tout lotissement, tout permis groupé ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'opération.

En cas d'implantation en retrait ponctuel des constructions le long de la rue, les espaces dégagés doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal de qualité.

- **Plantation d'arbres**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

CHAPITRE UC 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service		
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE UC6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Zone UL

La zone **UL** est principalement destinée à recevoir des aménagements ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Elle est composée de 6 secteurs qui se distinguent par leur contexte et leur environnement urbain ainsi que par leurs composantes :

- Le secteur **ULa** correspond au collège André Derain et aux installations des équipements sportifs à l'ouest de la commune, en limite avec Aigremont ;
- Le secteur **ULb**, au Sud du centre ancien, desservi par la rue de la Croix Blanche, correspond aux équipements publics de centre-ville (équipements scolaires, gymnase, petite enfance, salle polyvalente, bibliothèque ...) ; ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Le secteur **ULc** correspond aux espaces de la mairie et de l'église paroissiale dans le centre ancien
- Le secteur **ULd** correspond à la maison des associations et son parc à l'angle de la rue de Gramont et de la rue du Clos de la Famille ;
- Le secteur **ULe** correspond à la maison André Derain et son parc à l'Ouest du cœur de ville ;
- Le secteur **ULf** correspond au site du cimetière de la commune

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE UL 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Dans toute la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce et activité de service, d'hôtellerie, de restauration, d'artisanat, d'activités industrielles et d'entrepôt ;
2. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
3. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
4. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
5. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Outre les équipements d'intérêt collectif et services publics qui sont admis sans restriction, sont admis sous les conditions suivantes :

- qu'elles soient compatibles avec l'environnement naturel et urbain de la zone ;
- que les nuisances que leur activité est susceptible d'engendrer soient traitées à la source, notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic routier.

Dans le secteur ULe :

Les constructions à destination de restauration, d'artisanat ;

Dans le secteur ULf

Les installation et constructions destinées aux pratiques funéraires.

CHAPITRE UL 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ **Règle d'implantation pour la zone UL**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement

■ **Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. Lorsque des dispositions graphiques du plan de zonage (recul graphique, espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ..) imposent un recul différent ;
3. lorsque l'insertion des bâtiments dans l'environnement urbain nécessite des dispositions particulières ;
4. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ Règle d'implantation pour la zone UL

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

Le retrait doit être au minimum de :

- la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
- la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

■ Règle d'implantation pour les piscines et bassins

Les piscines et bassins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

■ Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

■ Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, comptée perpendiculairement de tout point de chacune des constructions, soit au moins égale à :

- la hauteur mesurée au faîtage de la construction la plus haute dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies assurant l'éclairage des pièces principales ;
- la moitié de la hauteur mesurée au faîtage de la construction la plus haute avec un minimum de 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent pas de baies assurant l'éclairage des pièces principales.

■ Dispositions particulières

Les dispositions générales présentées ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.4 Emprise au sol des constructions

■ Règle générale

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain, à l'exception des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

■ Modalités de calcul de l'emprise des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13,5 mètres

■ Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus. Ces travaux d'aménagement peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de ladite construction avant travaux, toutefois la partie en extension de la construction ne doit pas dépasser les hauteurs maximums fixées au présent article.
2. Pour les équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leur fonction ou leur destination exigent le respect de caractéristiques techniques spécifiques.

CHAPITRE UL 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

La texture des enduits et peintures, de même que leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

3.2 Façade

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur.

Les descentes d'eaux pluviales doivent demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les transformations pour fermer vers l'extérieur un balcon ou une loggia sont interdites.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres et vitrines.

Les verres réfléchissants, semi-réfléchissants ou dont les teintes ne s'harmonisent pas avec leur environnement, sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes sont prohibées

3.3 Toiture

Principes généraux applicables dans toute la zone pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont autorisées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Les toitures terrasse peuvent être de préférence végétalisées.

Pour les autres destinations, les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m².

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes des toitures à combles

Les toitures des volumes principaux doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les autres volumes, une tolérance de pente jusqu'à 20° peut être admise.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum; densité portée à 60 à 80 tuiles par m² minimum pour les bâtiments remarquables repérés en application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le plan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

3.4 Dispositions particulières

▪ **Clôtures**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 3.

▪ **Abris de jardin**

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

▪ **Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables**

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

▪ **Dispositifs de végétalisation des toitures et façades**

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

3.5 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE UL 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

20% au minimum de la surface du terrain doit être maintenu perméable.

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

■ La préservation des éléments de la trame verte

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage - Espaces paysagers protégés (EPP), espaces boisés classés (EBC), arbres protégés - font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Les espaces dont le sol est maintenu perméable et qui sont végétalisés, constituent le complément de la trame verte sur le territoire communal.

■ L'obligation de l'aménagement paysager

Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

En cas d'implantation en retrait ponctuel des constructions le long de la rue, les espaces dégagés doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal de qualité.

■ Plantation d'arbres

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

CHAPITRE UL 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m ² au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m ² : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service	
	Restauration	Une place de stationnement par 5 m ² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	80% de la SDP des constructions
	Entrepôt	
	Constructions à destination d'activités automobiles	La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE UL6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Zone UX

*La zone **UX** est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'activités : notamment bureaux, commerces, services, artisanat, entrepôts, hôtellerie et/ou restauration.*

Elle est composée de 6 secteurs, eux-mêmes subdivisés en sous-secteurs, qui se distinguent essentiellement par leur destination principale et leur forme urbaine compte tenu de leur situation dans la ville.

- *Le secteur **UXa** correspond aux espaces d'activités qui se sont développés le long de la RD113 du côté Est de la ville. Beaucoup de ces activités sont liées à l'automobile.*

Il est divisé en 5 sous-secteurs : UXa1, UXa2, UXa3, UXa4 et UXa5.

- *Le secteur **UXb** correspond aux espaces d'activités développés à l'Ouest de la ville, essentiellement le long du Chemin de la Remise.*

Il est divisé en 2 sous-secteurs : UXb1et UXb2.

- *Le secteur **UXc** correspond aux espaces des grands commerces au Sud de la RD113 du côté Ouest de la ville*

- *Le secteur **UXd** correspond à des espaces d'activités tertiaires à proximité du cœur de ville.*

- *Le secteur **UXe** correspond aux espaces à vocation d'activités et de commerces au Nord de la RD 113, à l'entrée Ouest de la ville*

- *Le secteur **UXf** correspond à un espace de forme triangulaire au Nord de l'avenue de la Renaissance, en bordure Ouest de la route de Poissy*

Rappels :

- Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :
- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.
- Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :
- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE UX 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Il est utile de rappeler que toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite au titre de la présente section ou qui n'est pas soumise à des conditions particulières (section 1.2) est admise.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
2. les constructions à usage d'habitation, sauf celles qui sont autorisées sous condition à l'article 1.2 suivant et dans le sous-secteur UXa2 où elles sont autorisées ;
3. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ;
4. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
5. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ;
6. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature ;

Toutefois, les constructions ou occupations et utilisations du sol existantes avant la date d'approbation du PLU et régulièrement autorisées ayant une destination interdite par le présent règlement, peuvent faire l'objet d'extensions mesurées ou de travaux conservatoires.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

■ **Prise en compte des nuisances**

Toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en oeuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :

- les nuisances sonores, nécessitent une isolation des constructions les abritant ;
- les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste, doivent être traitées avant d'être rejetées ;
- les émissions de poussières et de fumées, doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adaptés ;
- les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induit par l'activité doivent être prises en compte

■ **Dans l'ensemble de la zone, sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent et qu'ils font partie d'un programme de constructions autorisées ;
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés ou qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ;
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou incommodité pour le voisinage ;
4. Les constructions situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique particulière selon les dispositions fixées par la réglementation en vigueur au moment de la demande de permis de construire.

- **Dans l'ensemble de la zone à l'exception du sous-secteur UXa2 où elles sont autorisées sans restriction, sont admises sous condition :**

Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées sur le même terrain (gardiennage, surveillance, direction ...) ;

Les constructions existantes à destination d'habitation peuvent conserver cette destination y compris en cas de reconstruction après sinistre ou extension autorisée.

- **Cas particulier du secteur UXa1**

Dans le sous-secteur UXa1 les constructions doivent être compatibles avec les prévisions des orientations d'aménagement et de programmation.

- **Cas particulier du secteur UXf**

Dans le secteur UXf les constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Si la destination équipement public comportant une gare routière se trouve écartée, le secteur UXf pourra avoir comme destination des activités de service, commerces ou bureaux, de préférence en lien avec les catégories d'équipements admises sur la zone qui le jouxte au Nord-Ouest.

CHAPITRE UX 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

- **Règle générale d'implantation**

Dans l'ensemble de la zone les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement à l'exception des cas particuliers ci-après

- **Règle d'implantation pour le secteur UXe**

L'implantation des constructions dans le secteur UXe doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation qui définissent une zone d'implantation à respecter :

- en recul de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD113 Route de Mantes
- à l'alignement ou avec un recul libre sur la route de Poissy

- **Règle d'implantation pour le secteur UXf**

Les constructions peuvent être implantées aussi bien sur l'avenue de la Renaissance que sur la route de Poissy à l'alignement ou avec un recul libre

- **Règle particulière d'implantation le long de la RD113 Route de Mantes en dehors du secteur UXe**

Les dispositions réglementaires applicables sont :

- Dans les secteurs et sous-secteurs, UXa4, UXa5, UXb2 et UXc, les constructions doivent être implantées avec un recul de 10 mètres minimum de l'alignement de la RD113
- Dans les secteurs et sous-secteurs UXa2 et UXa3, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement de la RD113

- **Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante ;
2. lorsque des dispositions graphiques du plan de zonage (recul graphique, espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, ..) imposent un recul différent ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ Règle d'implantation pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXe et UXf, et du sous-secteur UXa1

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives

■ Règle d'implantation pour les secteurs UXe et UXf, et pour le sous-secteur UXa1

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, notamment en ce qui concerne le principe de discontinuité du front bâti imposé sur la RD113.

■ Calcul du retrait dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UXa1

Le retrait doit être au minimum de :

- A l'intérieur de l'ensemble de la zone UX, le retrait doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une autre zone que la zone UX le retrait doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres.

■ Calcul du retrait dans le sous-secteur UXa1

Le retrait doit être au minimum de 5 mètres pour être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

■ Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation peut être réalisée en respectant le même retrait que celui de la construction existante ;
2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

■ **Champ d'application**

Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

■ **Règle d'implantation pour l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs UXe et UXf**

La distance entre deux constructions implantées sur le même terrain doit être au minimum de :

- La hauteur de la façade la plus haute dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte une ou plusieurs baies ;
- La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si les deux façades concernées ne comportent pas de baie

■ **Règle d'implantation pour les secteurs UXe et UXf**

Non réglementée

■ **Dispositions particulières**

Une distance différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'une des deux constructions est un équipement technique liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
2. Lorsqu'il s'agit de deux constructions existantes à la date d'arrêt du PLU plus rapprochées que ne l'exige la règle générale, des travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement de ces constructions peuvent être réalisés en respectant le même distance entre elles.

2.4 Emprise au sol des constructions

■ **Dispositions générales**

1. Dans l'ensemble de la zone, de ses secteurs et sous-secteurs, à l'exception du sous-secteur UXa1 et des secteurs UXc, UXe et UXf, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain.
2. Dans le sous-secteur UXa1 et les secteur UXc, UXe et UXf l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
3. Dans le secteur UXe l'emprise au sol des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation

■ **Règle alternative**

Dans les secteurs UXa, à l'exception du sous-secteur UXa1, UXb et UXd, l'emprise au sol maximum autorisée peut être supérieure à 40% si une proportion significative des emplacements de stationnement requis pour le projet est réalisée en sous-sol ou en ouvrage couvert. Cette règle est appliquée comme suit, en fonction de la norme de stationnement requise qui est fixée au chapitre 5.2 ci-après :

- si au moins 60% des emplacements de stationnement requis sont réalisés en sous-sol ou en ouvrage couvert, l'emprise au sol maximum est portée à 50% de la superficie du terrain.
- si au moins 70% des emplacements de stationnement requis sont réalisés en sous-sol ou en ouvrage couvert, l'emprise au sol maximum est portée à 60% de la superficie du terrain.
- si au moins 80% des emplacements de stationnement requis sont réalisés en sous-sol ou en ouvrage couvert, l'emprise au sol maximum est portée à 70% de la superficie du terrain.

■ Dispositions particulières

Une emprise au sol différente de celles prévues ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et /ou de surélévation, sur des constructions dont l'emprise au sol, à la date d'arrêt du PLU, est supérieure à l'emprise au sol maximum définie ci-dessus, dès lors que leur emprise au sol n'est pas augmentée ;
2. pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades d'une construction existante présentant à la date d'arrêt du PLU une emprise au sol supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que les dispositifs d'isolation présentent une épaisseur au plus égale à 20 cm et sont en harmonie avec les caractéristiques architecturales de la construction existante.
3. Pour les constructions d'habitation existantes à la date de la délibération du conseil municipal mettant le PLU en révision, quelle que soit leur situation par rapport à l'emprise au sol susceptible d'être autorisée (inférieure, égale ou supérieure à l'emprise au sol de la règle), une emprise au sol supplémentaire au plus égale à 20m² est admise dans les conditions suivantes :
 - le dépassement d'emprise au sol doit être unique et appliqué à une seule reprise
 - l'extension doit être attenante à la construction existante,
 - le projet doit respecter les règles de recul, de retrait et de hauteur applicables, mais il ne sera pas tenu compte des règles de limitation de l'imperméabilisation des sols.

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- 7 mètres dans l'ensemble des secteurs UXa et UXb, à l'exclusion du sous-secteur UXa1 ;
- 10 mètres dans le sous-secteur UXa1 et dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs UXc, UXd et UXf

■ Règle particulière de hauteur dans le secteur UXe

Dans le secteur UXe la hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cette hauteur est limitée à 10 mètres ; elle peut être portée à 12 mètres sur une partie du volume bâti si elle est justifiée par les fonctionnalités inhérentes à la nature du projet et traduite dans une conception architecturale harmonieuse.

■ Modalités de calcul de la hauteur des constructions

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ Dispositions particulières

Une hauteur différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lors de travaux d'aménagement et d'extension, sur des constructions dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la dite construction avant travaux ;
2. pour l'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante, à la date d'approbation du PLU, présentant une hauteur supérieure à celle prévue par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.
3. Dans le sous-secteur UXa2, la hauteur maximum de la construction peut être plus importante et atteindre 8 mètres au faitage sous réserve que la toiture soit réalisée en forme de comble.
4. Dans le sous-secteur UXa5, la hauteur maximum de la construction peut être plus importante et atteindre 10 mètres sous réserve que le dernier niveau édifié dans le volume de cette sur hauteur soit destiné à des bureaux.
5. Dans le sous-secteur UXb2, la hauteur maximum de la construction peut être plus importante et atteindre 10 mètres sous réserve que le projet soit établi sur plusieurs unités foncières contiguës et qu'il fasse l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménagement conjointe.

CHAPITRE UX 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont interdites ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

3.2 Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain ou naturel environnant tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes de qualité, tant pour ce qui concerne leur volumétrie générale que leur aspect. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les coloris de façade seront de teinte douce en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur et des couleurs criardes.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

3.3 Toitures

■ Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les couvertures transparentes sont autorisées.

■ Formes des toitures à combles

Dès lors qu'elles présentent une forme de pente apparente, les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 20° et 45° et une ligne de faîtage principale. Les pans de toitures sont plans.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

■ Matériaux de couverture

Toitures terrasses

Les toitures terrasses doivent présenter un aspect fini de teinte sombre.

La végétalisation des toitures terrasses est acceptée.

Les parkings sur les toits terrasses sont autorisés, sauf dans les secteurs UXe et Uxf, dès lors qu'un dispositif architectural de type acrotère les masque à la vue des piétons et des riverains.

Toitures à combles

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuile plate de ton vieilli ou d'autres matériaux présentant un aspect fini de teinte sombre.

Les toitures, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations, doivent être couvertes à l'exclusion de tout autres matériaux :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 20 tuiles par m² minimum ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35 °.

■ Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de châssis ou de puits de lumière.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

3.4 Dispositions particulières

■ Clôtures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

En outre, dans le secteur UXe, les clôtures édifiées le long de la RD113 doivent être conçues de manière à ne pas obstruer les vues.

■ Devantures commerciales

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée des constructions.

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

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes et le blanc pur sont prohibés.

■ Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

■ Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

3.5 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE UX 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, espaces verts, espaces de convivialité et de rencontre, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

- **Espaces perméables dans l'ensemble de la zone UX à l'exception du sous-secteur UXa1 et des secteurs UXb et UXc**

10% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

- **Espaces perméables dans le sous-secteur UXa1 et dans les secteurs UXb et UXc**

Non réglementé

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

- **La préservation des éléments de la trame verte**

Les espaces de la trame verte délimités au plan de zonage - Espaces paysagers protégés (EPP), espaces boisés classés (EBC), arbres protégés - font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments de la trame verte sont fixées au chapitre 4 de la partie 1 du règlement.

Les espaces dont le sol est maintenu perméable et qui sont végétalisés, constituent le complément de la trame verte sur le territoire communal.

- **L'obligation de l'aménagement paysager**

Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

- **Plantation d'arbres**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

- **Dispositions particulières au secteur UXe**

Les espaces libres le long de la RD 113 sur 20 mètres sont classés en zone naturelle N, secteur Nv, et seront paysagés, plantés et traités avec un soin tout particulier.

Dans la continuité du traitement paysager de cet espace, en cas d'implantation en retrait ponctuel des constructions face à cet axe, les espaces dégagés doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal de qualité.

CHAPITRE UX 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service		
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
Commerce et activités de service	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Dispositions particulières pour le secteur UXe

Les stationnements des véhicules doivent être réalisés en sous-sol ou en ouvrage couvert, sauf exception à justifier pour des motifs de sécurité.

Norme applicable à la destination commerce : la surface des aires de stationnement doit être au moins égale à 100% de la surface de plancher des constructions.

Norme applicable à la destination bureaux : l'obligation de réaliser des aires de stationnement d'une surface au moins égale à 80% de la surface de plancher des bureaux pourra être interprétée comme suit : 70% en sous-sol ou ouvrage couvert et 10% en surface au sol avec un dispositif architectural devant les masquer à la vue à partir des axes routiers, si leur emplacement rend un tel dispositif possible.

Dans un bâtiment existant, lorsqu'il y a création de surface de plancher sans changement de destination et n'entraînant ni emprise au sol supplémentaire ni augmentation de hauteur, l'obligation en matière de stationnement énoncée dans le tableau du paragraphe 5.2 ci-dessus n'est pas applicable, sans que le nombre de parkings préexistants puisse être diminué.

5.4 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.5 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE UX 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions générales applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Dans le secteur UXe, les voies nouvelles ouvertes à la circulation générale doivent présenter des caractéristiques compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Zone AUL

*La zone **AUL** est une zone d'urbanisation future dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat ; le territoire concerné fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.*

Rappels :

Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE AUL 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- **Dès lors que sont réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe ci-dessous, sont autorisés :**
 1. les équipements d'intérêt collectif et services publics.
 2. les habitations ;
 3. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'aménagement de la zone AUL.

- **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone**

La desserte et les équipements de la zone (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE AUL 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

■ **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ **Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement

■ **Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ **Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ **Règle d'implantation**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

■ **Modalités de calcul du retrait de l'implantation des constructions**

Le retrait doit être au minimum de :

- A l'intérieur de la zone AUL, le retrait doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une autre zone que la zone AUL, le retrait doit être au minimum de 8 mètres.

■ **Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Non réglementée

2.4 Emprise au sol des constructions

■ **Règle générale**

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

■ **Modalités de calcul de l'emprise des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ Règle générale

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

La hauteur d'une construction d'une emprise au sol supérieure à 250m² ne doit pas excéder 10,5 mètres

La hauteur d'une construction d'une emprise au sol inférieure ou égale à 250m² ne doit pas excéder 8 mètres

La hauteur d'une construction d'une emprise au sol inférieure à 25m² ne peut excéder 3 mètres à l'égout du toit

■ Dispositions particulières

1. Pour les équipements d'infrastructure et les équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque leur fonction ou leur destination exigent le respect de caractéristiques techniques spécifiques, sans que la hauteur puisse dépasser 10,5 mètres.

CHAPITRE AUL 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

3.2 Façade

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain ou naturel environnant. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les coloris de façades, le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits. Sont admises les teintes douces, depuis le beige ton pierre à l'anthracite, avec le cas échéant des rehausses ponctuelles de coloration en harmonie.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie et doivent présenter un aspect de très grande qualité, en particulier celles qui sont visibles depuis la RD 113 et la route de Poissy.

3.3 Toiture

Principes généraux applicables dans toute la zone pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, aussi bien depuis l'espace public que depuis tous lieux et locaux de son voisinage

En outre, quelle que soit la forme de toiture, l'installation de capteurs solaires est admise, dès lors que celle-ci s'harmonise bien avec la conception architecturale de la construction.

Formes des toitures à combles

Dès lors qu'elles présentent une forme de pente apparente, les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 20° et 45° et une ligne de faîtage principale. Les pans de toitures sont plans.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Matériaux de couverture

Les toitures terrasses doivent présenter un aspect fini de teinte sombre.

La végétalisation des toitures terrasses est acceptée.

Les toitures à combles des volumes principaux doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

3.4 Dispositions particulières

■ Clôtures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 3.

■ Abris de jardin

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

■ Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

■ Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

CHAPITRE AUL 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;

- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

20% au minimum de la surface du terrain doit être maintenu perméable.

4.4 Le traitement paysager des espaces libres

■ L'obligation de l'aménagement paysager

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

En cas d'implantation en retrait ponctuel des constructions le long de la rue, les espaces dégagés doivent faire l'objet d'un aménagement minéral ou végétal de qualité.

■ Plantation d'arbres

Un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

Ces arbres à maintenir ou à planter peuvent être regroupés sur une ou plusieurs parties du terrain à l'échelle de l'ensemble de la zone.

En périphérie Sud et Nord de la zone AUL, l'aménagement cohérent de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation, prendra en compte le maintien ou la création d'espaces de plantations denses servant d'écran.

CHAPITRE AUL 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m ² au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m ² : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres

Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service	
	Restauration	Une place de stationnement par 5 m ² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique	Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	80% de la SDP des constructions
	Entrepôt	
	Constructions à destination d'activités automobiles	La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics		Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE AUL 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

Zone AUXa

*La zone **AUXa** est une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'un établissement de type hospitalier et d'équipements d'intérêt collectif et/ou de service public dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.*

L'objectif est d'intégrer au mieux ce futur équipement majeur dans l'espace de développement de la plaine Nord de Chambourcy qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Rappels :

Outre les dispositions règlementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :

- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets règlementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.

Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :

- Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions règlementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE AUXa 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

- **Dès lors que sont réunies les conditions d'ouverture à l'urbanisation prévues au paragraphe ci-dessous, sont autorisés :**
 1. les établissements de santé, d'action sociale et d'enseignement, les équipements d'intérêt collectif et/ou de service public
 2. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement, de commerce, d'activité de service et d'activité tertiaire, à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des catégories d'établissement ci-dessus visés au point 1
 3. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées sur le même terrain (gardiennage, surveillance, direction ...)

4. les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, tels que :
 - les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
 - les ouvrages, installations, constructions nécessaires et directement liés au bon fonctionnement des réseaux autres que ceux visés ci-dessus.
5. les affouillements ou exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à l'aménagement de la zone AUXa.

■ **Conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone**

La desserte et les équipements de la zone (voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers...), doivent être adaptés, suffisants et compatibles, tant au niveau de leurs caractéristiques que de leur tracé ou de leur localisation, avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone tel qu'il est prévu par l'orientation d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE AUXa 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

■ **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte.

Outre les rues ou routes, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application de la présente section 2.1, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

■ **Règle d'implantation le long de l'avenue de la Renaissance**

L'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

■ **Règle d'implantation le long de la route de Poissy et des autres voies**

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 5 mètres

■ **Modalités de calcul du recul de l'implantation des constructions**

Se référer à la partie 1, chapitre 2 du présent règlement.

■ **Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

■ **Champ d'application**

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle qui séparent le terrain du terrain ou des terrains voisins.

■ **Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

■ **Calcul du retrait dans toute la zone**

Le retrait doit être au minimum de :

- A l'intérieur de la zone AUXa, le retrait doit être au minimum de la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.
- Lorsque la limite séparative correspond à une limite avec une autre zone que la zone AUXa, le retrait doit être au minimum de 8 mètres.

■ **Dispositions particulières**

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

2.4 Emprise au sol des constructions

Non réglementée

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ **Règle générale**

La hauteur des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Cette hauteur est limitée à 14 mètres. Toutefois une hauteur portée à 17 mètres peut être admise sur une partie des volumes bâtis, si elle est justifiée par des contraintes techniques ponctuelles inhérentes à l'activité qu'ils abritent.

CHAPITRE AUXa 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Prescription générale

Les constructions ou installations peuvent être refusées ou être accordées sous réserve de prescriptions si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En particulier :

- les couleurs agressives sont contre-indiquées ;
- les volumétries et modénatures simples doivent être privilégiées.

3.2 Façades

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans le paysage urbain ou naturel environnant. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Pour les coloris de façades, le blanc pur et les couleurs criardes sont interdits. Sont admises les teintes douces, depuis le beige ton pierre à l'anthracite, avec le cas échéant des rehausses ponctuelles de coloration en harmonie.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie et doivent présenter un aspect de très grande qualité, en particulier celles qui sont visibles depuis l'avenue de la Renaissance et la route de Poissy.

3.3 Toitures

■ Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations...) doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle, aussi bien depuis l'espace public que depuis tous lieux et locaux de son voisinage

En outre, quelle que soit la forme de toiture, l'installation de capteurs solaires est admise, dès lors que celle-ci s'harmonise bien avec la conception architecturale de la construction.

■ Formes des toitures à combles

Dès lors qu'elles présentent une forme de pente apparente, les toitures des constructions doivent présenter des pentes comprises entre 20° et 45° et une ligne de faîtage principale. Les pans de toitures sont plans.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

■ Matériaux de couverture

Toitures terrasses

Les toitures terrasses doivent présenter un aspect fini de teinte sombre.

La végétalisation des toitures terrasses est acceptée.

■ Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes, de châssis ou de puits de lumière.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent esthétiquement s'intégrer au mieux avec celle-ci.

3.4 Dispositions particulières

■ Clôtures

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 3.

En outre, les clôtures édifiées le long de l'avenue de la Renaissance et de la route de Poissy doivent être conçues de manière à ne pas obstruer les vues.

■ Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

■ Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

CHAPITRE AUXa 4 : LA NATURE EN VILLE

4.1 Principe général

Les espaces libres aux 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.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, espaces verts, espaces de convivialité et de rencontre, terrasses, ...), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de s'inscrire dans une mise en valeur globale ;
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- de l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagement paysagers végétalisés ;
- de la problématique de la gestion des eaux pluviales, telle qu'elle est prévue au chapitre 6 de la partie 1 du règlement, s'agissant de la composition et du traitement des espaces libres.

4.2 Les espaces paysagés protégés (EPP)

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement chapitre 4, sous-chapitre 4.2

4.3 La limitation de l'imperméabilisation des sols

10% au moins de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

4.4 Disposition générale à toute la zone concernant le traitement paysager des espaces libres

■ **L'obligation de l'aménagement paysager**

Les espaces libres en recul le long de la route de Poissy et de l'avenue de la Renaissance seront paysagés, plantés et traités avec un soin tout particulier.

Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et recevoir un aménagement paysager.

Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé.

■ **Plantation d'arbres**

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200 m² de terrain libre.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison de 2 arbres de haute tige groupés pour les 4 premiers emplacements, et au-delà un arbre de haute tige supplémentaire par tranche de 4 places de stationnement. Des écrans d'arbres, d'arbustes et de haies vives devront être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

CHAPITRE AUXa 5 : LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service		
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.4 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

Au moins la moitié des places doit être réalisée en sous-sol ou en ouvrage couvert.

CHAPITRE AUXa 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions générales applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

En outre, les voies nouvelles ouvertes à la circulation générale doivent avoir une emprise minimale de 10 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçues au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire environnante.

Zone N

*La zone **N** correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.*

Elle est scindée en différents secteurs afin d'adapter les modalités de protection aux différents types d'espaces naturels de Chambourcy et, par conséquent, à leurs différents modes de gestion et d'usage, et cela, afin de mieux les pérenniser :

- Le secteur **Na** qui correspond au coteau Sud où sont implantées des constructions d'habitation dispersées dans un environnement naturel ;
- Le secteur **Nd** qui correspond principalement au parc Dufresny, au parc de sports et au verger conservatoire ;
- Le secteur **Nf** qui couvre à l'espace forestier ;
- Le secteur **Ng**, qui correspond au site du golf de Joyenval ;
- Le secteur **Nh** qui correspond au site du haras et de la châtaigneraie de Retz ;
- Le secteur **Nj** qui couvre le site de la plaine de la Jonction ;
- Le secteur **Nl** qui correspond au site du lycée agricole ;
- Le secteur **Nr** qui correspond au site du Désert de Retz ;
- Le secteur **Ns** correspond aux espaces de la plaine Nord-Est à vocation agro-écologique et qui comprend le sous-secteur **Nsa** où les constructions à destination agricole sont autorisées.
- Le secteur **Nv** qui couvre des espaces du lieu-dit les Vergers de la Plaine
- Le secteur **Nx** qui correspond aux emprises des autoroutes A13 et A14 ainsi qu'à leurs abords

- **Rappels :**

- Outre les dispositions réglementaires prévues dans le présent règlement de la zone, s'appliquent également :
- 1°) Les définitions et dispositions communes prévues dans la partie 1 du règlement ;
- 2°) Les dispositions graphiques figurant aux plans de zonage n° 4.2 dont les définitions et les effets réglementaires sont regroupés dans la partie 1 du règlement à laquelle il convient de se référer.
- 3°) Dans les secteurs concernés par des d'orientations d'aménagement et de programmation (document n°3 du PLU), tels qu'ils sont délimités au plan de zonage (plan n° 4-2), les conditions d'occupation et d'utilisation des sols peuvent faire l'objet de prescriptions fixées dans les orientations avec lesquelles les projets doivent être compatibles.
- Ces orientations sont complémentaires ou se substituent aux dispositions du présent règlement :
- - Les orientations d'aménagement sont généralement complémentaires aux dispositions réglementaires en y apportant des précisions ou des prescriptions plus contraignantes par exemple ; les projets doivent alors être à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.
- - Les orientations d'aménagement peuvent éventuellement avoir un contenu différent de celui d'une disposition réglementaire ou prévoir des modalités d'application d'une règle autres que celles fixées par le règlement. Dans ce cas, en l'absence de possibilité d'appliquer l'orientation de façon complémentaire avec le règlement, le contenu de l'orientation se substitue à celui de la règle concernée.

CHAPITRE N 1 : LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET L'USAGE DES SOLS

1.1 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites

Sont interdits les destinations de constructions, usages des sols et natures d'activités, autres que ceux autorisés sous conditions à la section 1.2 ci-dessous.

1.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions

Sont admises, dès lors qu'elles s'insèrent en harmonie avec leur environnement et sans compromettre le caractère naturel ou forestier du site, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Dans tous les secteurs de la zone**
 1. les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination ;
 2. les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres, aux réseaux et à la gestion de l'eau, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité.
 3. Les aires de stationnement directement liées aux activités ou implantations autorisées
- **Dans le secteur Na**
 1. L'extension en continuité des constructions à destination d'habitation, sur une hauteur n'excédant pas la hauteur de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m², dès lorsqu'il n'y a pas de changement de destination.
 2. Un abri de jardin de 15 m² d'emprise au sol.
- **Dans le secteur Nd**
 1. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liés ou nécessaires au fonctionnement des équipements, à l'accueil du public, au gardiennage et à la gestion des espace publics
- **Dans le secteur Nh :**
 1. Les aménagements sur les bâtiments existants, éventuellement accompagnés de changement de destination, à des fins d'équipement à vocation d'hôtelière et/ou restauration, d'habitation, de loisir et agricole.
- **Dans le secteur Ni**
 1. L'extension en continuité des constructions à destination d'habitation, sur une hauteur n'excédant pas la hauteur de l'existant, et dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 30 m², dès lorsqu'il n'y a pas de changement de destination.
- **Dans le secteur Nr**
 1. La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des bâtiments originels tels qu'ils sont décrits dans le XIIIème cahier des Jardins Anglo-Chinois de G.L. LEROUGE (juillet 1785).
- **Dans les secteurs Ns et Nv**
 1. Les aménagements doivent être réalisés dans un rapport de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- **Dans le sous-secteur Nsa**

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole, ainsi que celles qui leur sont liées ou nécessaires, sous réserve, d'une part de ne porter atteinte ni à la nature ni au caractère de la zone, d'autre part de la bonne insertion du projet dans son environnement naturel ;
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- **Dans le secteur Nx**

1. Les constructions, ouvrages ou travaux nécessaires à l'exploitation des autoroutes.

CHAPITRE N 2 : LA MORPHOLOGIE ET L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

- **Champ d'application**

Les dispositions de la présente section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des emprises publiques actuelles ou futures et des voies de desserte telles que définies au 5.1 de la partie 1 du règlement, ainsi qu'aux chemins d'exploitation dès lors que ceux-ci desservent plusieurs unités foncières.

- **Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 mètres de l'alignement du Vieux chemin de Mantes (RD113), et de la route de Poissy,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies

- **Règle particulière applicable dans le sous-secteur Nsa**

- Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies. Pour le chemin de la Forêt, le calcul sera fait par rapport à son emprise future.

- **Règle particulière d'implantation le long du ru du Buzot**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe apparent du ru de Buzot

- **Dispositions particulières**

Une implantation autre peut être admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus ;
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Règle générale**

Le choix d'implantation des constructions s'effectue en prenant en compte la topographie du terrain et du paysage environnant, et en poursuivant un objectif de limitation de leur impact visuel sur le paysage.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de :

- 6 mètres dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Na et Nsa

- **Règle applicable pour les constructions ('extension) dans le secteur Na**

- 1°) Limite séparative

- Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives

- 2°) Calcul du retrait

- Le retrait doit être au minimum de :

- La hauteur de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade concernée comporte une ou plusieurs baies
 - La moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres si la façade concernée ne comporte pas de baie

- **Règle applicable pour les constructions nouvelles dans le sous-secteur Nsa**

- Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales n'est pas réglementé,

- Le retrait par rapport aux limites séparatives de fond de terrain doit être au minimum de 4 mètres.

- **Règle d'implantation pour les piscines et les bassins**

- Les piscines et les bassins doivent être implantés en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 3 mètres.

- **Dispositions particulières**

- Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- 1. lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée ci-dessus ;
 2. lorsque le terrain est concerné par un espace paysager à préserver (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, il faut se référer au chapitre 4 de la partie 1 du présent règlement ;
 3. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- **Champ d'application**

- Les dispositions ci-après sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain ou dans le cas de l'application d'une servitude de cour commune au sens du code de l'urbanisme.

- **Règle générale**

- La distance entre deux constructions implantées sur le même terrain doit être au minimum de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

- **Règle particulière dans le sous-secteur Nsa**

- Dans le sous-secteur Nsa l'implantation de constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

- **Dispositions particulières**

- Une distance différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- 1. lorsqu'une des deux constructions est un équipement technique liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif, cette distance doit être au minimum de 4 mètres.
 2. Lorsqu'il s'agit de deux constructions existantes à la date d'arrêt du PLU plus rapprochées que ne l'exige la règle générale, des travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement de ces constructions peuvent être réalisés en respectant le même distance entre elles.

2.4 Emprise au sol des constructions

■ **Règle générale**

La localisation de l'emprise au sol des constructions prend en compte la topographie du terrain et son caractère arboré, ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage et à préserver les éléments constitutifs de continuités écologiques tels que les haies et les alignements d'arbres.

■ **Règle applicable au secteur Na**

Pour les extensions admises, se référer au chapitre N1 du présent règlement.

■ **Règle applicable au secteur NI**

Pour les extensions admises, se référer au chapitre N1 du présent règlement.

■ **Règle applicable au secteur Nr (Désert de Retz)**

L'emprise au sol maximale est limitée à la réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des bâtiments originels tels qu'ils sont décrits dans le XIIIème cahier des Jardins Anglo-Chinois de G.L. LEROUGE (juillet 1785).

■ **Dans le secteur Ns**

L'emprise au sol doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.5 Hauteur maximale des constructions

■ **Règle générale**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder :

- la hauteur de la construction initiale dans le cas de son extension,
- 8 mètres au faîtage pour les bâtiments principaux et 5 mètres au faîtage pour les bâtiments annexes pour les constructions nouvelles.

■ **Règle applicable au secteur NI**

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder la hauteur de la construction la plus haute existante sur le secteur.

En outre, cette hauteur doit prendre en compte la topographie du terrain ainsi que le paysage environnant, en cherchant à limiter l'impact visuel des constructions dans le paysage.

■ **Règle applicable au secteur Ns**

Une règle différente de celle fixée ci-dessus peut être admise si elle est motivée par des contraintes techniques liées à la spécificité de l'activité susceptible d'être autorisée.

CHAPITRE N 3 : LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1 Dispositions d'ordre général

L'objectif est de préserver la dominante naturelle de ces espaces et les caractéristiques propres à chacun d'entre eux.

Tous les travaux, ouvrages, installations, constructions ou aménagements de constructions existantes, par leur situation, leurs dimensions, leur conception, leur mode de réalisation ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, prennent en compte l'intérêt et la qualité des lieux, des sites, des paysages naturels ainsi que la conservation des perspectives paysagères.

■ **Pour les constructions à destination agricole ou forestière**

Le choix de la localisation de la construction sur le territoire de l'exploitation répond, tout à la fois, aux besoins fonctionnels de la construction au regard de sa nature et pour minimiser son impact visuel dans le grand paysage.

Le choix d'implantation de la construction sur le terrain est guidé par la recherche d'une insertion discrète dans son environnement, en tenant compte :

- de la topographie du terrain pour limiter les mouvements de terrain ;
- de la préservation des espaces arborés et des haies, qu'ils soient ou non identifiés au plan de zonage.

■ **Pour les extensions des constructions existantes**

Les extensions des constructions existantes à destination autre qu'agricole et forestière ainsi que l'édification d'annexes, sont conçues pour rechercher leur insertion discrète dans leur environnement

- en respectant une cohérence de volumétrie et d'ordonnement au regard des constructions existantes dans le secteur, sans pour autant faire obstacle à une architecture contemporaine ;
- en recherchant une valorisation de la qualité architecturale de la construction initiale.

■ **Pour les travaux liés à un changement de destination d'une construction**

Les travaux engendrés par le changement de destination d'une construction sont conçus pour conserver ou mettre en valeur les caractéristiques de la construction existante :

- en respectant la cohérence de sa volumétrie, l'ordonnement de ses façades, sans pour autant faire obstacle à la recherche d'une architecture contemporaine ;
- en ayant recours à des matériaux et à des mises en œuvre traditionnelles tout en recherchant des techniques visant à améliorer le confort des usagers.

Dans le cas où la construction faisant l'objet du changement de destination ne dispose pas d'une qualité architecturale, le changement de destination est accompagné de travaux visant à améliorer l'aspect extérieur de la construction et le confort des usagers.

■ **Pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif**

Les constructions nouvelles sont conçues, tant au regard de leur implantation que des matériaux utilisés ou du choix des couleurs, de façon à :

- constituer un ensemble harmonieux avec la, ou les, construction(s) existante(s),
- s'inscrire discrètement dans le site au regard de ses caractéristiques.

3.2 Règles applicables dans tous les secteurs à l'exception du sous-secteur Nsa

■ **Façade**

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer au mieux dans un paysage urbain traditionnel tout en tenant compte de l'aspect des constructions avoisinantes. En outre, les matériaux et les couleurs ne doivent pas avoir pour effet de trop réfléchir la lumière ou de créer une brillance. Les enduits de façade seront de teinte en harmonie avec les couleurs existantes à l'exclusion du blanc pur.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que les fausses briques, les faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent demeurer discrètes.

L'implantation d'antennes sur les façades des constructions, visibles depuis l'emprise publique, doit être traitée de façon à assurer leur intégration visuelle au bâti.

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les transformations pour fermer vers l'extérieur un balcon ou une loggia sont interdites.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la clôture ou la façade du bâtiment.

En façade, les ouvertures de fenêtre doivent avoir une hauteur supérieure à la largeur dans la proportion minimale de 1,2. Cette disposition ne s'applique pas aux portes-fenêtres et vitrines.

Les verres réfléchissants, semi-réfléchissants ou dont les teintes ne s'harmonisent pas avec leur environnement, sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claires (beige, ...), ou foncées (marine, vert bouteille, ...). Les couleurs criardes sont prohibées

■ Toiture

Principes généraux pour la couverture des constructions

Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m².

Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes des toitures à combles

Les toitures des volumes principaux doivent présenter des pentes comprises entre 35° et 45°. Pour les autres volumes, une tolérance de pente jusqu'à 20° peut être admise.

Les toitures sont à deux pentes et à faîtage linéaire, toutefois les toitures en L ou en T, les toitures à trois ou quatre pentes peuvent être autorisées en fonction de la configuration des lieux, du projet architectural et des constructions avoisinantes. Les toitures à trois ou quatre pans doivent impérativement comprendre une ligne de faîtage principale. Les toitures à un seul versant pourront être admises pour les constructions annexes adossées à une autre construction.

Les toitures dites à la Mansart et les croupes de comble dites aussi demi-croupes ne sont pas autorisées.

Les débords de toiture en pignon sont interdits.

Matériaux de couverture

Les toitures des volumes principaux, y compris les toitures anciennes lors des réhabilitations de bâtiment, doivent être couvertes :

- soit en tuiles plates petit moule de ton vieilli avec une densité de 26 tuiles par m² minimum; densité portée à 60 à 80 tuiles par m² minimum pour les bâtiments remarquables repérés en application des articles L. 151-19 et R. 151-41, 3° du code de l'urbanisme ;
- soit en ardoises naturelles dans le ton de celles utilisées pour la couverture du clocher de l'église de Chambourcy ;

D'autres matériaux de couverture sont autorisés pour la réfection ou l'extension mesurée d'une toiture existante dès lors qu'il s'agit des mêmes matériaux de toiture que ceux du bâtiment d'origine. Ils peuvent également être autorisés pour les toitures de pente inférieure à 35°.

Les couvertures transparentes sont autorisées pour les vérandas.

Ouvertures et percements

Les ouvertures en toiture sont admises, sous forme de lucarnes ou de châssis.

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle à la région (voir chapitre 3 de la partie 1 du règlement) et leur dimension proportionnée aux volumes de la construction et de la toiture. La largeur des lucarnes ne doit pas dépasser 1,30 mètres hors tout.

Les châssis de toit sont acceptés dans la mesure où ils sont parfaitement intégrés au plan de la toiture, non placés en sur épaisseur et qu'ils sont composés en rythme avec le reste de la façade.

L'encombrement total des lucarnes et des châssis qui occupent le plan de la toiture ne doit pas excéder le tiers du linéaire de toiture mesuré à mi-hauteur.

■ Dispositions particulières

Clôtures

Les dispositions applicables sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

En outre, les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la lisère. A ce titre, dans le choix de leur nature (végétale ou minérale), de leurs proportions ainsi que des matériaux utilisés, leur intégration discrète dans le paysage en fonction des caractéristiques de ce dernier doit être recherchée.

Dans le cas où des haies préexistent, celles-ci doivent être conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Abris de jardin

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 4.

Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

Les panneaux solaires sont intégrés dans le plan de la toiture et doivent présenter un aspect (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture de la construction.

Dispositifs de végétalisation des toitures et façades

Les matériaux apparents et les dispositifs permettant d'assurer leur végétalisation en façade et en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux

3.3 Protection du patrimoine bâti

Les éléments du patrimoine bâti identifiés dans la partie 3 du règlement et localisés aux plans de zonage font l'objet d'une protection spécifique. Les dispositions applicables à ces éléments sont fixées au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

CHAPITRE N4 : LA QUALITE PAYSAGERE ET ECOLOGIQUE

4.1 Règle générale

L'aménagement des espaces libres ne peut être réduit à un traitement des surfaces résiduelles de l'emprise du bâti et doit être intégré dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité. Il concourt à :

- L'insertion des constructions dans leur paysage et à la qualité des transitions entre les espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels ;
- L'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager et bioclimatique ;
- L'enrichissement de la biodiversité ;
- La gestion de l'eau pluviale et de ruissellement.

■ L'aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, cours, jardins, terrasses, ...), le traitement paysager des espaces libres est approprié, dans la recherche d'une composition globale cohérente et pérenne.

L'aménagement des espaces libres prend en compte :

- Les caractéristiques des espaces naturels environnants, afin de s'inscrire dans leur prolongement et dans une mise en valeur globale ;
- Les plantations existantes sur le terrain afin de maintenir dans l'aménagement des espaces végétalisés des sujets d'intérêt écologique ou paysager, identifiés ou non aux plans de zonage, et notamment les haies ;
- Les espaces de transition entre les constructions et les espaces naturels environnant afin d'éviter des ruptures paysagères ;
- La topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement. Les moyens concourant à la limitation du volume et de la vitesse des eaux de ruissellement sont recherchés notamment dans le choix des matériaux de revêtement permettant l'infiltration de l'eau ou les modelés de terrain ;

Les aires de stationnement en surface sont conçues, tant dans le choix de leur localisation que dans leur traitement paysager, pour limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

4.2 Règle applicable aux extensions des constructions autorisées

Tout projet d'extension d'une construction existante, si elle est susceptible d'être autorisée, est conçu dans la perspective de préserver les caractéristiques de la composition paysagère du secteur ou de créer une harmonie d'ensemble et ainsi mettre en valeur l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés existants.

CHAPITRE N 5: LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT

5.1 Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et leur accessibilité

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.2.

5.2 Obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le tableau ci-dessous fixe le nombre minimum de places à réaliser selon la destination, ou sous-destination, de la construction.

Destination	Sous-destination		Règle de stationnement
Habitation	Logement	Logements collectifs et individuels	Logements de 35 m2 au plus : 1 place/logement ; Logements de plus de 35 m2 : 2 places/logement
		Logement du secteur social	1 place/logement
	Hébergement	Résidence pour personnes âgées dépendantes	1 place pour 3 chambres
		Résidence pour étudiants	1 place pour 2 chambres
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		80% de la SDP des constructions
	Autres commerces et activités de service		
	Restauration		Une place de stationnement par 5 m² de surface de plancher ; cette règle s'ajoute à celle des hôtels en cas d'hôtel-restaurant ;
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		80% de la SDP des constructions
	Hébergement hôtelier et touristique		Une place de stationnement par chambre jusqu'à 30 chambres Une demi-place par chambre au-delà de 30 chambres Pour les hôtels de plus de 30 chambres une partie de ces places doit être accessible et réservée aux autocars
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau		80% de la SDP des constructions
	Entrepôt		
	Constructions à destination d'activités automobiles		La surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre, et de la zone de livraison des véhicules qui doivent être prévues à l'intérieur du périmètre de l'opération.
Équipements d'intérêt collectif et services publics			Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type de fréquentation.

5.3 Dispositions particulières pour le sous-secteur Nsa

Dans le sous-secteur Nsa, pour les constructions à destination d'exploitation agricole, une étude spécifique devra être fournie par le pétitionnaire d'un projet pour justifier le nombre de places nécessaires à son activité, couvrant les besoins du personnel exerçant l'activité, et ceux des visiteurs et des clients. A défaut, il sera exigé une place par 40m² de plancher commencée.

5.4 Modalités de réalisation des places de stationnement

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitres 5.5 à 5.8:

- Le sous-chapitre 5.5 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les nouvelles constructions, en particulier lorsque la construction comporte plusieurs destinations ;
- Le sous-chapitre 5.6 précise les modalités d'application des normes de stationnement des véhicules pour les constructions existantes ;
- Le sous-chapitre 5.7 précise les modalités de calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés ;
- Le sous-chapitre 5.8 apporte des précisions en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement pour les véhicules motorisés.

5.5 Obligations en matière de stationnement des vélos

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, sous-chapitre 5.9.

CHAPITRE N 6 : LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

Les dispositions applicables figurent dans la partie 1 du règlement, chapitre 6.

PARTIE 3 ANNEXES AU REGLEMENT

LES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Création d'une passerelle piétonnière au-dessus de l'A14	SAPN
2	Parking d'accès piétons chemin de la Forêt à la passerelle au-dessus de l'A14	Commune
3	Voie nouvelle entre le chemin Neuf et le chemin Vert : rue Camille Blanc	Commune
4	Extension du stationnement public.	Commune
5	Elargissement de la rue de Joyenval et du chemin de jeu de boules	Commune
6	Cheminement piétonnier entre la sente de Joyenval et la route d'Aigremont.	Commune
7	Aménagement du carrefour entre la sente du Cimetière et le chemin des Alluets	Commune
8	Cheminement piétonnier de la rue de Montaigu à la sente de la décharge de l'Aqueduc	Commune
9	Cheminement piétonnier entre le chemin du Bassin et le chemin de la Jonction	Commune
10	Aménagement du carrefour Montaigu, Chemin de la Tuilerie et Chemin de la Gâtine.	Commune
11	Aménagement de la rue du mur du Parc et accès au complexe sportif	Commune
12	Création d'un giratoire et raccordement au vieux chemin de mantes	SAPN
13	Elargissement du chemin de la forêt	Commune
14	Prolongement de l'avenue de la Renaissance vers l'ouest	Commune
15	Trottoir/parking FORD le long de la rue du Clos de la Famille	Commune
16	Cheminement piétonnier vers le centre-ville depuis le Secteur 2	Commune

LES PLANS D'ALIGNEMENTS.

NOM DE LA VOIE	PLAN D'ALIGNEMENT	EMPRISE MAXIMALE PREVUE	LONGUEUR	OBSERVATIONS
Route d'Aigremont	14 mai 1992	9 mètres	355 mètres	
Chemin des Alluets	14 mai 1992	8 mètres	1530 mètres	de la rue de Montaigu à la rue de la Cafèterie
Chemin de Saint-Barthélémy	31 mai 1989	9 mètres	490 mètres	Partie entre la Grande Rue et la route d'Aigremont
Rue Racine de Monville	31 mai 1989	9 mètres	189 mètres	Entre la route d'Aigremont et la rue de la Cafèterie. Ex-chemin de Saint-Barthélémy
Chemin de la Cafèterie	14 mai 1992	9 mètres	860 mètres	
Rue Chaude	31 juillet 1959	12 mètres	570 mètres	Partie entre la rue des Têtelottes et la RN 13
Rue de la Croix Blanche	27 novembre 1979	8 mètres	154 mètres	
Chemin de la Gâtine	31 mai 1989	9 mètres	440 mètres	
Grande Rue	29 avril 1980	12 mètres	875 mètres	Alignement de fait actuel entre la rue Francis Pédron et la rue des Têtelottes et alignement à 12 mètres entre la rue Francis Pédron et la rue du Mur Du parc
Chemin des Heuleux	24 mars 1997	8 mètres	455 mètres	
Rue de Joyenval	31 mai 1989	9 mètres	640 mètres	
Rue de Montaigu	31 mai 1989	8 et 9 mètres	1928 mètres	8 mètres entre la parcelle C 732 et la rue Frédéric Passy et 9 mètres entre la rue de Gramont et le chemin des Alluets
Rue du Mur du Parc	11 mai 1978	12 mètres	485 mètres	
Rue des Têtelottes			156 mètres	
Chemin de la Tuilerie	14 mai 1992	9 mètres	720 mètres	
Sente des Vergers	29 avril 1980	8 mètres	500 mètres	
Chemin Vert	4 juin 1997	9 et 13 mètres	570 mètres	Elargissement à 9 mètres de la rue de Gramont à la sente de la Corvée et à 13 mètres de la sente de la Corvée à la rue Camille Blanc
Chemin de la forêt	12 septembre 1934	8 mètres	653 mètres	Ex- Route aux Vaches

LES ELEMENTS PAYSAGERS REPERES AUX PLANS DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME°

Il est rappelé que l'ensemble de la zone UA est placé sous le régime de protection de l'article L.151.19° du code de l'urbanisme.

Dénomination	Référence cadastrale	Adresse	Désignation de la valeur patrimoniale
Le Château	AA 82	72, Grande Rue	Hôtel Renaissance depuis 1532
Le Colombier	AA 56	Grande Rue	
Maison	AA 49	70, Grande Rue	
Eglise Sainte-Clotilde	AB 234	Grande Rue	
Le presbytère	AB 118	32, Grande Rue	
Maison d'exploitant agricole	AB 255	31, rue Chaude	
Graineterie	AB 147	56, Grande Rue	Intérêt historique.
Maison ancienne	AB 76	32, rue de Gramont	Maison la plus ancienne de Chambourcy.
Maison du Prieur		Grande Rue	
Maison Madeleine Renaud	AC 194	30, rue de Gramont	
Maison ancienne	AD 10	25, rue de Gramont	Décorations pittoresques
Maison « Moreux »	AE 49	33, rue de Montaigu	Hameau de Montaigu
Maison de Vigneron	AE 61	25, rue de Montaigu	Hameau de Montaigu
Maison « Terrier »	AH 175	22, rue de Montaigu	Hameau de Montaigu
Maison « Blanche »	AH 178	83, chemin des Alluets	
La Jonchère	AI 228	85, Grande Rue	
Maison du Bel Air	AI 22	4, Impasse du Bel Air	
Maison du Procureur	AI 29	45, Grande Rue	
Ancienne Ecole	AI 61	25, Grande Rue	Date de 1850
Châtaigneraie de Retz et bâtiments annexes	C 38-39-40-46-47-48-50-559	Allée Frédéric Passy	
Les Haras	C 99-100-101-102-834-835	Chemin de la Tuilerie	
Maison du gardien du club house	C 110-111-113-114-115-116	Chemin de la Tuilerie	
La Faisanderie de Retz	C 35	Allée Frédéric Passy	

LES ELEMENTS PAYSAGERS REPERES AUX PLANS DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Localisation	Référence cadastrale	Arbre	Désignation de la valeur patrimoniale
103 Route de Mantes	AA 3	Cèdre	
Allée du Saule	AA 42	Cèdre	
25 Grande Rue	AI 281		
42 rue de Gramont	AB 82		
30 rue de Gramont	AC 194	Marronnier	
29, route de Mantes	AC 90	Cèdre	