

CHAPITRE 1.1.1.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La zone UA correspond aux centres anciens, mixtes et denses, du bourg d'Orphin, du hameau de Haute-Maison, et du hameau de Cerqueuse, à la dimension patrimoniale affirmée.

La zone UA ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone UA, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone UA :

- UA.1.1. Le remblaiement et l'assèchement des zones humides et des mares à préserver, repérées sur le document graphique.
- UA.1.2. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UA.1.3. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UA.1.5. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- UA.1.6. Les installations légères de loisirs.
- UA.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière.

- UA.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros.
- UA.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UA.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- UA.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- UA.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, sauf dans les cas prévus à l'article UA.2.
- UA.1.14. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.
- UA.1.15. Au-delà d'une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement, les constructions et installations autres que les annexes et les piscines privées.
- UA.1.16. Dans les emplacements réservés, destinés aux équipements et installations collectifs d'intérêt général, délimités sur le document graphique, les constructions et installations de toutes natures, à l'exception de celles désignées par la liste des emplacements réservés (cf. l'annexe 2.1.3 du présent règlement).
- UA.1.17. Dans les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, les constructions et les installations nouvelles, à l'exception des annexes dont la surface de plancher est inférieure à 15 mètres carrés et des piscines privées.

ARTICLE UA.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UA .

- UA.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UA.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants des alentours, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- UA.2.3. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'artisanat, de commerce, ou de service, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 300 mètres carrés.

- UA.2.4.** La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau, à la condition que leur surface unitaire de plancher soit inférieure à 300 mètres carrés.

ARTICLE UA.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

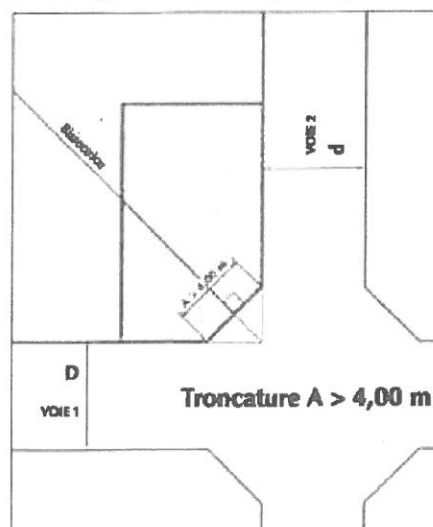
- UA.3.1.** Les constructions groupées de 5 logements et plus doivent affecter 20 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, au logement locatif social ; dans le cas de la division d'une unité foncière, datant de moins de 5 ans, cette obligation est appliquée à l'unité foncière initiale, avant la division.

SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

- UA.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol est limité par les règles suivantes :
- UA.4.1.1.** Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), l'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (*) ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain compris dans cette bande, déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés.
 - UA.4.1.2.** Au-delà de la bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), l'emprise au sol des annexes (*) ne peut excéder 15 mètres carrés, à l'exception des piscines découvertes.
 - UA.4.1.3.** Les alinéas précédents UA.4.1.1 et UA.4.1.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UA.4.2.1.** La hauteur maximale de la façade d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout ou à l'acrotère, à l'exception, lorsqu'elle est surmontée par une toiture inclinée, des pignons (*).
 - UA.4.2.2.** La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 11,50 mètres au faîtage (*).

- UA.4.2.3.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UA.4.2.4.** Les alinéas précédents UA.4.2.1 à UA.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.2.5.** Les alinéas précédents UA.4.2.1 à UA.4.2.3 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- UA.4.3.1.** Une construction nouvelle doit être implantée, soit à l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée, soit avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur de la voie publique ou privée.
- UA.4.3.2.** Toutefois, si une construction existante, mitoyenne, ne respecte pas l'alignement (*) ou le reculement (*), la construction nouvelle ou l'extension peut être implantée avec un retrait total ou partiel, réglé sur celui de la construction existante, mitoyenne, afin d'éviter les pignons aveugles et les décrochements.
- UA.4.3.3.** Les alinéas précédents UA.4.3.1 et UA.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.3.4.** Les alinéas précédents UA.4.3.1 et UA.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires aux équipements collectifs d'intérêt général.
- UA.4.3.5.** Les saillies d'enseignes commerciales ou professionnelles sur l'emprise publique sont autorisées, à la condition qu'elles soient autorisées par le gestionnaire du domaine public concerné, qu'elles n'excèdent pas 0,60 mètres de saillie, et qu'elles laissent libre un espace de 3,00 mètres de hauteur sur l'alignement ou le retrait ; les autres saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.4.3.6.** Les saillies de balcons et d'orielles sur l'emprise publique sont interdites.
- UA.4.3.7.** Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs (*), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



UA.4.4. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :

- UA.4.4.1. Dans une bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être édifiée sur les deux limites séparatives joignant l'alignement, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est inférieure ou égale à 12 mètres ; sur une seule limite séparative joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est comprise entre 12 et 20 mètres ; en retrait des limites séparatives joignant l'alignement si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 20 mètres.
- UA.4.4.2. Dans cette même bande de 35 mètres, si la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est supérieure à 20 mètres, une construction ne peut être implantée sur une limite séparative joignant l'alignement, que dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).
- UA.4.4.3. Dans cette bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être édifiée avec un reculement sur la limite séparative formant le fond (*) sur au moins 60 % de la longueur totale de cette limite, sauf dans le cas où elle jouxte le pignon aveugle d'une construction existante à la date de l'approbation du P.L.U. et en respecte les héberges (*).
- UA.4.4.4. Au-delà de la bande de 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement (*), une construction doit être implantée avec un reculement sur les limites séparatives (*), sauf les annexes.
- UA.4.4.5. Si la construction est implantée en retrait d'une limite séparative (*), la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement au plan de la façade de tout point de la construction à tout point de la limite séparative, doit être au moins égale à 8,00 mètres si la façade faisant face à la limite séparative comporte une baie constituant une vue (*), et à 4,00 mètres dans le cas contraire.
- UA.4.4.6. Toutefois, dans le cas d'une piscine privée non-couverte, la distance, mesurée horizontalement de tout point du bassin à tout point de la limite séparative (*), doit être au moins égale à 4,00 mètres.
- UA.4.4.7. Les alinéas précédents UA.4.4.3 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables lorsque le pétitionnaire institue ou a institué avec les propriétaires des fonds riverains, une servitude de cour commune, établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire, et propre à assurer le respect des distances prévues aux alinéas UA.4.5.
- UA.4.4.8. Les alinéas précédents UA.4.4.1 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.4.9. Les alinéas précédents UA.4.4.1 à UA.4.4.5 ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général (*).

UA.4.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :

- UA.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contigües, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 4,00 mètres.

- UA.4.5.2. L'alinéa UA.4.5.1 n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UA.4.5.3. L'alinéa UA.4.5.1 n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UA.4.6. La continuité visuelle, urbaine, et paysagère est assurée par les règles suivantes :
 - UA.4.6.1. Sur la Rue Grande, la rue des Coudrayes, la rue de la Drouette, et la rue de la Garenne, dans le bourg d'Orphin, sur la Rue du Château, dans le hameau de Haute-Maison, et sur la rue de Marchais-Parfond, dans le hameau de Cerqueuse, les façades et les clôtures doivent assurer la continuité visuelle de l'alignement (*), mais des ruptures (telles des porches, des demi-lunes, des avant-corps ou des arrière-corps, des biais ou des fruits, des saillies (*)) peuvent être autorisées.

ARTICLE UA.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales :

- UA.5.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades :

- UA.5.2. Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur ; le présent alinéa n'est applicable, ni aux façades en bois des annexes visées à l'alinéa UA.4.1.2, ni aux façades des vérandas.
- UA.5.3. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.4. Les devantures commerciales créées ou modifiées au rez-de-chaussée des façades existantes ne doivent pas excéder le bandeau ou le niveau du plancher du premier étage.
- UA.5.5. Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes ; les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.6. Les caissons des volets roulants doivent être intégrés dans la maçonnerie.

- UA.5.7. Les capteurs solaires, les pylônes, les antennes, les paraboles, et les climatiseurs, ne doivent pas être visibles depuis la rue ou l'espace public.
- UA.5.8. L'isolation thermique par l'extérieur des façades est proscrite dans la zone UA.

Les toitures :

- UA.5.9. Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UA.5.10. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc prépatiné ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- UA.5.11. Les baies des toitures inclinées doivent être formées de lucarnes ou de châssis plats, composées avec les baies de la façade ; les lucarnes rampantes et retroussées sont interdites ; les lucarnes sont couvertes du même matériau que la couverture principale.
- UA.5.12. Les toitures inclinées des extensions des bâtiments existants doivent présenter la même pente et être couvertes avec les mêmes matériaux que la toiture du principal bâtiment existant.
- UA.5.13. Toutefois, les toitures inclinées des vérandas doivent présenter une pente comprise entre 15 et 20 ° ou comprise entre 35 et 45 °, et peuvent être couvertes avec des pans de verre ; dans ce dernier cas, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- UA.5.14. Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture, et ne doit pas être visible depuis la rue ou l'espace public.
- UA.5.15. L'isolation thermique par l'extérieur des toitures est proscrite dans la zone UA

Les clôtures :

- UA.5.16. Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un muret limité à 0,70 mètre de hauteur, surmonté d'une clôture rigide, le tout n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur totale, soit d'une « haie champêtre » (*), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale ; les parties hautes des clôtures doivent être formées d'un lamage boisé rigide vertical ou d'un barreaudage métallique vertical.
- UA.5.17. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage vert limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » (*), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.

- UA.5.18.** Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées, soit de pierres apparentes à joints beurrés, soit de matériaux enduits.
- UA.5.19.** Les coffrets techniques et boîtes postales doivent être encastrés dans la clôture ; dans le cas d'une clôture composée d'un muret, celui-ci pourra excéder ponctuellement 0,70 mètre de hauteur.
- UA.5.20.** Un portail nouveau doit avoir une hauteur inférieure à 2,00 mètres et un plan plein ou semi-ajouré.

Les couleurs :

- UA.5.21.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.
- UA.5.22.** Les couleurs autorisées pour les devantures commerciales sont celles de la palette « E » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

Le patrimoine urbain et architectural :

- UA.5.23.** La démolition des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural, désignés sur le document graphique par une teinte pleine violette, est interdite ; leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date de l'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

ARTICLE UA.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- UA.6.1.** Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE UA.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales :

- UA.7.1.** Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; ils comprennent des espaces minéraux (tels les cours, les allées, les terrasses), des aires de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies) ;

les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

Les espaces libres :

- UA.7.2. Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, et aux aires de jeux.
- UA.7.3. Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie des espaces libres ci-dessus définis déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ; cet alinéa n'est applicable, ni aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (*).
- UA.7.4. Les espaces verts ou plantés doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 100 mètres carrés d'espace libre.
- UA.7.5. Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.
- UA.7.6. Les aires éco-aménagées de stationnement (i.e. composées de dalles alvéolaires) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.

Les continuités écologiques :

- UA.7.7. Dans une bande, contribuant aux continuités écologiques, de 15 mètres autour des rives des vestiges des travaux de Louis XIV, délimités sur le document graphique (dans le hameau de Haute-Maison), une clôture sur une limite séparative ne doit pas comporter de partie pleine sur le sol naturel mais présenter une grille à maille large (0,10 * 0,10).

Le patrimoine paysager :

- UA.7.8. Les espaces verts à préserver, désignés sur le document graphique par une trame losangée verte, doivent être conservés en l'état ; leur modification est admise à la condition que la superficie de l'espace vert soit maintenue, que le caractère de l'espace vert soit maintenu, et que les arbres disparus ou altérés soient remplacés par des essences équivalentes.
- UA.7.9. Les arbres isolés ou alignés à protéger, repérés sur le document graphique par une étoile évidée verte, doivent être conservés en l'état ; leur coupe ou leur abattage est admise à la condition qu'ils soient remplacés par des essences équivalentes ; leur protection est étendue à un cercle formé, autour du centre du tronc au niveau du sol, par la plus grande extension du houppier ; l'imperméabilisation de ce cercle est interdite.

ARTICLE UA.8 : LE STATIONNEMENT

Les principes généraux :

- UA.8.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UA.8.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UA.8.3. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage.
- UA.8.4. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les règles différentielles :

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

- UA.8.5. Pour les constructions à usage d'habitation, une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher, dont une au moins couverte ou intégrée à la construction, sauf dans le cas de la modification d'une construction existante.
- UA.8.6. Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.
- UA.8.7. Pour les constructions à usage de bureau (des entreprises privées ou des administrations publiques) une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.8. Pour les constructions à usage de commerce de détail ou d'activité de service où s'effectue l'accueil de clients, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.9. Pour les constructions à usage de restaurant, une place par tranche entamée de 10 mètres carrés de surface de plancher.
- UA.8.10. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou touristique, une place par tranche entamée de 2 chambres.
- UA.8.11. Pour les constructions à usage d'équipement scolaire, une place par tranche entamée de 2 classes.
- UA.8.12. Pour les constructions à usage d'équipement de santé (foyer ou maison de retraite), 1 place par tranche entamée de 3 chambres.
- UA.8.13. Pour les constructions à usage d'artisanat, une place par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface de plancher.

Le nombre maximal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

UA.8.14. Pour les constructions à usage d'habitation, financées par un prêt aidé par l'Etat, une place par logement locatif social.

UA.8.15. Pour les constructions à usage d'habitation, quatre places par logement.

SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE UA.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les principes généraux :

UA.9.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Les voies publiques ou privées :

UA.9.2. Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.

UA.9.3. Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.

UA.9.4. En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

UA.9.4.1. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur,

UA.9.4.2. Des emprises plus étroites peuvent être ponctuellement admises, si elles sont justifiées par la protection d'un élément remarquable du paysage ou du patrimoine architectural, repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23.

UA.9.5. En outre, une voie - publique ou privée - nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :

UA.9.5.1. Elle doit avoir une longueur inférieure à 60 mètres,

UA.9.5.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.

- UA.9.6.** En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- UA.9.6.1.** Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur,
- UA.9.6.2.** Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.
- UA.9.7.** A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Les accès .

- UA.9.8.** Un seul accès charretier est autorisé par terrain (*) ; toutefois, lorsque la largeur du terrain sur la voie publique ou privée est égale ou supérieure à 30 mètres, un second accès charretier peut être autorisé.
- UA.9.9.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UA.9.10.** En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
- UA.9.10.1.** Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire,
- UA.9.10.2.** Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies,
- UA.9.10.3.** Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours,
- UA.9.10.4.** Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles,
- UA.9.10.5.** Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée,
- UA.9.10.6.** Il doit avoir une largeur supérieure à 3,00 mètres.
- UA.9.11.** Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir des routes départementales 150 et 176.
- UA.9.12.** L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.
- UA.9.13.** Les rampes d'accès ne doivent pas modifier le niveau de l'espace public ; elles doivent avoir une pente maximale de 15 % et de 5 % sur les 5 premiers mètres à compter de l'alignement (*) sur la voie publique ou privée.

ARTICLE UA.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable :

- UA.10.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

- UA.10.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

- UA.10.3. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

- UA.10.4. Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées. [
- UA.10.5. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- UA.10.6. Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

Les eaux pluviales

- UA.10.7. Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UA.10.8. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UA.10.9. Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- UA.10.10. Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé

conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

Les déchets ménagers

UA.10.11. Une construction ou une installation nouvelle à usage autre que le logement, engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.

UA.10.12. Une opération groupée comportant au moins cinq logements doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de réputation.
