



Vélizy-Villacoublay

Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

*DOSSIER SOUMIS Á L'ENQUÊTE PUBLIQUE*

## 5. Règlement

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 26 avril 2017





---

## SOMMAIRE

<b>Dispositions générales .....</b>	<b>5</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UA .....</b>	<b>9</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UB .....</b>	<b>19</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UC .....</b>	<b>29</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UD .....</b>	<b>39</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UE .....</b>	<b>49</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UF .....</b>	<b>61</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UG .....</b>	<b>73</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UH .....</b>	<b>83</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UI .....</b>	<b>97</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UJ .....</b>	<b>107</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UK .....</b>	<b>117</b>
<b>Dispositions applicables à la zone UN .....</b>	<b>129</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N .....</b>	<b>135</b>
<b>Annexe 1- Destinations des constructions .....</b>	<b>141</b>
<b>Annexe 2- Définitions.....</b>	<b>143</b>
<b>Annexe 3- Patrimoine bâti .....</b>	<b>148</b>
<b>Annexe 4- Liste des espèces invasives et préconisées .....</b>	<b>149</b>



# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de **VELIZY-VILLACOUBLAY**

## Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones d'urbanisation future (AU) et en zones naturelles (N) repérées au document graphique.

Composantes particulières des documents graphiques

- En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le document graphique.

Les constructions sont interdites sur les terrains, bâtis ou non, compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

- Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le document graphique en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et leur liste figure en annexe du règlement.

## Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Aires de stationnement

En application de l'article L. 151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération dans la limite de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;

2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

### Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolí depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié. La construction doit avoir été réalisée conformément à une autorisation du droit des sols préalablement obtenue (permis de construire, déclaration préalable...). Cette obligation ne s'impose pas pour les constructions anciennes édifiées avant la mise en place des autorisations du droit des sols, celles-ci sont réputées régulièrement édifiées.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatif
  - aux périmètres de travaux publics
  - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - à la réalisation de réseaux
  - aux routes à grande circulation
- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.
- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.
- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### **Règles de construction**

L'ensemble des constructions créées ou étendues en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations).

### **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

### **Espaces Paysagers Protégés**

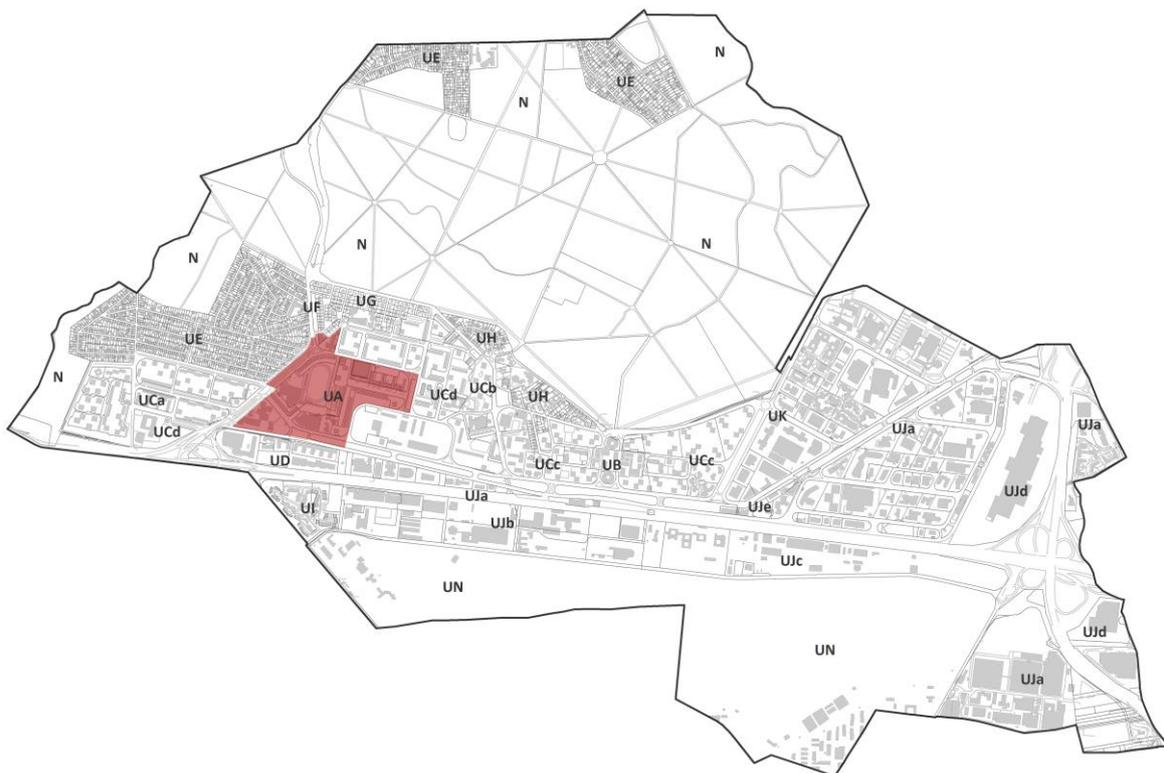
Sur les secteur identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

La **zone UA** correspond au quartier du Mail. Elle se rapporte au périmètre de l'OAP qui a pour objectif de renouveler ce quartier, afin de lui rendre sa fonction de cœur de ville.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UA1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UA 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.

**ARTICLE UA2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et installations suivantes sont autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à destination de commerce dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.
- les constructions à destination d'artisanat dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces,
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale,
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations à l'usage des services publics et d'intérêt collectif.
- En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux correspondant au taux légal en vigueur pour la commune.

Dans tous les cas, les installations admises devront être compatibles avec le voisinage par leur exploitation, leur aspect, ainsi que du point de vue des nuisances et de l'environnement.

L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UA 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

**ARTICLE UA3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons et les déménagements, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

### 2) Voirie

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UA4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE UA5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

## ARTICLE UA6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter, soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 3 m par rapport à l'alignement. Cependant des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin.
- pour tenir compte de la configuration des parcelles.
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

Les débords de balcons et les loggias sur le domaine public communal sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- la profondeur du débord ne doit pas excéder 1,2 mètre,
- le débord doit être à une hauteur égale ou supérieure à 2,5 mètres au-dessus du domaine public.

## ARTICLE UA7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ( $L \geq h/2$ ) avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance de 8 m minimum.
- S'il n'existe pas de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance de 3 m minimum.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, la façade implantée en limite ne devra pas comporter de baies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

### **ARTICLE UA8**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leur hauteur respective, soit  $L \geq (H+H')/2$  avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance de 8 m minimum.
- S'il n'existe pas baie créant des vues : distance de 4m minimum.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA9**

#### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9-1 Règle générale :

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

9-2 Cas particulier :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à destination de commerce ;
- Les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.
- Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol ;
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UA10**

#### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne doivent pas excéder R+5+Attique, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

### **ARTICLE UA11**

#### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1) Les façades

Les logements doivent pouvoir se prolonger par des espaces extérieurs ouverts généreux (jardins, terrasses, balcons).

Cas de logements en rez-de-chaussée : il convient, sauf impossibilité fonctionnelle, de créer en prolongement des logements des espaces de jardins privés ;

Cas des étages courants : la création d'espaces extérieurs est obligatoire, elle doit respecter les conditions suivantes :

- les balcons et terrasses doivent avoir une profondeur minimale de 1,4 mètre,
- 15% au minimum de la superficie totale de la dalle du niveau considéré doit être affecté aux espaces extérieurs non clos (balcons, terrasses) (cf. schéma) ;

Cas des étages en attique : les façades doivent être implantées à 2,5 mètres minimum en recul par rapport à l'aplomb général de la façade des étages inférieurs.

### Les matériaux de façade

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

### Les pignons

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

### 2) Les toitures

Les édicules et installations techniques en toiture terrasse (machineries d'ascenseurs,...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés par des écrans pare vue traités avec soin et en harmonie avec les constructions. Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec celui des constructions à usage principal.

### 3) Les murs et les baies

Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

### 4) Les clôtures

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé ne peuvent être constituées que de bordures d'une hauteur maximale de 10cm, complétées ou non d'une haie vive de 1 m de hauteur maximale.

### 5) Dispositions diverses

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

## ARTICLE UA12

### OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Pour les résidences étudiantes, au minimum une place de stationnement pour 4 chambres.

Pour les personnes à mobilité réduite, un nombre de places suffisant devra être prévu pour chaque opération de logement, conformément à la loi.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et les locaux poussettes devront être réalisées

#### Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).

#### Les constructions à destination de commerces

Aucune place pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Les constructions à destination d'artisanat

Aucune place pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

### Normes :

La dimension des places doit être conforme aux NF en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation (norme NF-P91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public et la norme NF-P91-120 pour les parcs de stationnement privés).

Une proportion de 80% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée en sous-sol des constructions.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat).

### Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>** de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

### **Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

### Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UA13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> d'espace dédié au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).

### **ARTICLE UA14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UA15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

### **ARTICLE UA16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone **UB** correspond au périmètre du projet du quartier de Louvois.

Le règlement doit permettre le renouvellement de ce secteur et a été élaboré en lien avec le nouveau projet de la ZAC Louvois.

Plan de délimitation indicatif



## ARTICLE UB1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UB 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.

## ARTICLE UB2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :

- liées directement à des commerces.
- liées à l'exercice d'une activité artisanale.
- nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations à l'usage des services publics et d'intérêt collectif.

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux correspondant au taux légal en vigueur pour la commune.

Dans tous les cas, les installations admises devront être compatibles avec le voisinage par leur exploitation, leur aspect, ainsi que du point de vue des nuisances et de l'environnement.

## ARTICLE UB3

### ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons et les déménagements, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

## 2) Voiries

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UB4**

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisés dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

#### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

### ARTICLE UB5

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

### ARTICLE UB6

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0,5 mètre par rapport à l'alignement.

En vis-à-vis du mail central mentionné sur l'orientation d'aménagement et de programmation, les constructions doivent privilégier l'implantation à l'alignement.

Les constructions nouvelles doivent également respecter les dispositions figurant sur le plan de zonage.

Cependant des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

Les débords de balcons et les loggias sur le domaine public communal sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- la profondeur du débord ne doit pas excéder 1,2 mètre,
- le débord doit être à une hauteur égale ou supérieure à 2,5 mètres au-dessus du domaine public.

### ARTICLE UB7

#### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque le plan de zonage le permet les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1,90 mètre.

Dans le cas d'implantation en limite séparative, la façade implantée en limite ne devra pas comporter de baies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UB8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

**ARTICLE UB9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE UB10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ne doivent pas excéder R+6 et doivent respecter les servitudes aéronautiques et radioélectriques ainsi que les dispositions figurant sur le plan de zonage.

**ARTICLE UB11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

**1) Les façades**

Les logements doivent pouvoir se prolonger par des espaces extérieurs ouverts généreux (jardins, terrasses, balcons).

Cas de logements en rez-de-chaussée : il convient, sauf impossibilité fonctionnelle, de créer en prolongement des logements des espaces de jardins privés ;

Cas des étages courants : la création d'espaces extérieurs est obligatoire, elle doit respecter les conditions suivantes :

- les balcons et terrasses doivent avoir une profondeur minimale de 1,4 mètre,
- 15% au minimum de la superficie totale de la dalle du niveau considéré doit être affecté aux espaces extérieurs non clos (balcons, terrasses) (cf. schéma) ;

Cas des étages en attique : les façades doivent être implantées à 2,5 mètres minimum en recul par rapport à l'aplomb général de la façade des étages inférieurs.

La présente règle ne s'applique pas à la restructuration des immeubles existants.

### Les matériaux de façade

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

### Les pignons

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

## 2) Les toitures

Un soin particulier doit être apporté au traitement des toitures qui constituent une cinquième façade et sont visibles depuis les constructions voisines plus hautes.

Le dernier étage doit être traité de manière différente des étages courants, ceci afin de marquer de manière spécifique le couronnement du bâtiment. Ce dispositif peut être développé sur les deux derniers étages le cas échéant, à condition qu'ils soient traités en retrait par rapport à la façade des étages inférieurs.

Les édicules et installations techniques en toiture terrasse (machineries d'ascenseurs, appareils de climatisation...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés de manière qualitative aussi bien depuis l'espace public que depuis les vues des constructions environnantes.

Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec celui des constructions à usage principal.

## 3) Les murs et les baies

Dans les extensions ou lors de modifications de façades ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

## 4) Les clôtures

Les clôtures entre le domaine public et privé ne peuvent être constituées que de bordurettes d'une hauteur maximale de 10cm, complétées ou non d'une haie vive de 1m de hauteur maximale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

**ARTICLE UB12****OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.  
Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées.

Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum).

Pour les constructions à destination de commerces et d'artisanat

Au minimum une place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

Normes :

La dimension des places doit être conforme aux NF en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation (norme NF-P91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public et la norme NF-P91-120 pour les parcs de stationnement privés).

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 70 m<sup>2</sup> arrondi à 90 m<sup>2</sup> pour les bureaux)

Pour les personnes à mobilité réduite, un nombre de places suffisant devra être prévu pour chaque opération, conformément à la loi.

Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP, industries et équipements publics :** a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## **ARTICLE UB13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 200 m<sup>2</sup>.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par tranche entière de 100m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).

## **ARTICLE UB14**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UB15**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

## **ARTICLE UB16**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

La **zone UC** regroupe les grandes résidences d'habitat collectif (Mozart, Le Mail, Exelmans/Rabourdin).

Elle est divisée en 4 sous-zones, UCa, UCb, UCc, UCd, afin que le règlement réponde aux spécificités de chacun de ces ensembles.

L'objectif est de préserver le cadre de vie de ces grandes résidences.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UC1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UC 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les constructions à destination commerciale et artisanale excepté dans le secteur UCa.

**ARTICLE UC2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et installations suivantes sont autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCd

Les constructions à destination de bureaux à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

**Les stations-services existantes liées aux infrastructures autoroutières.**

Dans le secteur UCa :

- les constructions à destination de commerce dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 1 500 m<sup>2</sup> par commerce (surface de réserves non comprise).
- les constructions à destination d'artisanat dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement et occupent une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- l'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont :
  - liées directement à des commerces.
  - liées à l'exercice d'une activité artisanale.
  - nécessaires à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations à l'usage des services publics et d'intérêt collectif.
- En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux correspondant au taux légal en vigueur pour la commune.

Dans tous les cas, les installations admises devront être compatibles avec le voisinage par leur exploitation, leur aspect, ainsi que du point de vue des nuisances et de l'environnement.

## ARTICLE UC3

### ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons et les déménagements, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

#### 2) Voiries

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UC4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

Les postes de transformation électriques devront être intégrés dans les constructions neuves.

## ARTICLE UC5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UC6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement. Toutefois, cette distance peut être réduite à 3 mètres pour les constructions à destination d'équipements publics en vis-à-vis de la rue Richet.

Les constructions à destination de commerce en zone UCa **et** UCd peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement  
Les boxes de garage adossés à la couverture de l'A86 peuvent être implantés jusqu'à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

Les débords de balcons et les loggias sur le domaine public communal sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- la profondeur du débord ne doit pas excéder 1,2 mètre,
- le débord doit être à une hauteur égale ou supérieure à 2,5 mètres au-dessus du domaine public.

**ARTICLE UC7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7-1 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ( $L \geq h/2$ ) avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance minimum de 8m.
- S'il n'existe pas de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance minimum de 3m.

7-2 Les constructions à destination d'équipements publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant à la rue Richet à condition que la hauteur de la construction sur la limite ne dépasse pas R+1. En cas d'implantation en retrait de la limite, la construction ou partie de construction doit respecter les dispositions du 7-1.

7-3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UC8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leurs hauteurs respectives, soit  $L \geq (H+H')/2$  avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 8m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues : distance minimum de 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UC9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017).

Les postes de transformation et de redressement électrique, les édicules techniques et les locaux d'ascenseurs pour les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains et les boxes de garage adossés à la couverture de l'A86 ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

**L'emprise au sol telle que définie en annexe des stations-services visées à l'article 2 du règlement de la présente zone est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.**

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UC10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017) ne peuvent être surélevées (hors édifices techniques).

Les nouvelles constructions ne doivent pas excéder, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques :

- R+4+2 attiques ou R+5+1 attique

**ARTICLE UC11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Les façades :

Les logements doivent pouvoir se prolonger par des espaces extérieurs ouverts généreux (jardins, terrasses, balcons).

Cas de logements en rez-de-chaussée : il convient, sauf impossibilité fonctionnelle, de créer en prolongement des logements des espaces de jardins privés ;

Cas des étages courants : la création d'espaces extérieurs est obligatoire, elle doit respecter les conditions suivantes :

- les balcons et terrasses doivent avoir une profondeur minimale de 1,4 mètre,
- 15% au minimum de la superficie totale de la dalle du niveau considéré doit être affecté aux espaces extérieurs non clos (balcons, terrasses) (cf. schéma) ;

Cas des étages en attique : les façades doivent être implantées à 2,5 mètres minimum en recul par rapport à l'aplomb général de la façade des étages inférieurs

Les matériaux de façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

Les pignons

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

### 2) Les toitures

Les édicules et installations techniques en toiture terrasse (machineries d'ascenseurs, appareils de climatisation...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés par des écrans pare vue traités avec soin et en harmonie avec les constructions.

Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec celui des constructions à usage principal.

### 3) Les murs et les baies

Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

### 4) Les clôtures

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé ne peuvent être constituées que de bordurettes d'une hauteur maximale de 10 cm, complétées ou non d'une haie vive de 1m de hauteur maximale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 5) Dispositions diverses

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

## **ARTICLE UC12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Pour les résidences étudiantes, au minimum une place de stationnement pour 4 chambres.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées

#### Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

#### Les constructions à destination de commerces :

Aucune place pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Les constructions à destination d'artisanat

Aucune place pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### Normes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

La dimension des places doit être conforme aux NF en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation (norme NF-P91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public et la norme NF-P91-120 pour les parcs de stationnement privés).

Une proportion de 80% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée en rez-de-chaussée des constructions ou en sous-sol.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour l'artisanat).

#### Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP, industries et équipements publics :** a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

#### **Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

#### Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UC13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces dédiés au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les plantations d'alignement repérées au plan de zonage doivent être préservées.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).

## ARTICLE UC14

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UC15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

## **ARTICLE UC16**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



**ARTICLE UD1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UD 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie et d'artisanat.
- les constructions à usage d'hôtellerie.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure.

**ARTICLE UD2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux correspondant au taux légal en vigueur pour la commune.

Les occupations et installations suivantes sont autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans toute la zone :

- Les constructions à destination de commerce dans la mesure où, elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
- Les constructions à destination de logement sont interdites dans une bande de 60 m comptée parallèlement à l'emprise de l'autoroute.
- L'implantation ou l'extension des installations classées dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage par leur exploitation, leur aspect, ainsi que du point de vue des nuisances et de l'environnement.

**ARTICLE UD3****ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour l'ensemble de la zone :

1) Accès

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons et les déménagements, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

### 2) Voiries

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Tout accès depuis l'A86 et l'échangeur est interdit. Les accès aux constructions se feront depuis l'avenue Louis Bréguet.

## ARTICLE UD4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE UD5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UD6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions à destination de logement peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum. Dans ce cas, sont autorisés sur les voies et emprises publiques les balcons dans une limite de 0,50 m de débordement à partir d'une hauteur minimale de 3,5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

Les débords de balcons et les loggias sur le domaine public communal sont autorisés. Ils doivent satisfaire aux règles suivantes :

- la profondeur du débord ne doit pas excéder 1,2 mètre,
- le débord doit être à une hauteur égale ou supérieure à 2,5 mètres au-dessus du domaine public.

## ARTICLE UD7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ( $L \geq h/2$ ), avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite: distance minimum de 8 m.
- S'il n'existe pas des baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite: distance minimum de 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UD8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leurs hauteurs respectives, soit  $L \geq (H+H')/2$  avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face: distance minimum de 8m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face: distance minimum de 4m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UD9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UD10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, hors extension de bâtiments existants, de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront avoir une hauteur minimum de 20 m sans excéder R+6 pour les constructions à usage d'habitation et R+7 pour les autres constructions autorisées, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

**ARTICLE UD11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

1) Les façades

Les logements doivent pouvoir se prolonger par des espaces extérieurs ouverts généreux (jardins, terrasses, balcons).

Cas de logements en rez-de-chaussée : il convient, sauf impossibilité fonctionnelle, de créer en prolongement des logements des espaces de jardins privés ;

Cas des étages courants : la création d'espaces extérieurs est obligatoire, elle doit respecter les conditions suivantes :

- les balcons et terrasses doivent avoir une profondeur minimale de 1,4 mètre,
- 15% au minimum de la superficie totale de la dalle du niveau considéré doit être affecté aux espaces extérieurs non clos (balcons, terrasses) (cf. schéma) ;

Cas des étages en attique : les façades doivent être implantées à 2,5 mètres minimum en recul par rapport à l'aplomb général de la façade des étages inférieurs

#### Les matériaux de façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles. Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Les édicules et installations techniques en toiture terrasse (machineries d'ascenseurs, appareils de climatisation...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés par des écrans pare vue traités avec soin et en harmonie avec les constructions.

#### Les pignons

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

#### Les descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

### 2) Les toitures

Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec celui des constructions à usage principal.

Les édicules et installations techniques en toiture (machineries d'ascenseurs, appareils de climatisation...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés de manière qualitative aussi bien depuis l'espace public que depuis les vues des constructions environnantes.

### 3) Les murs et les baies

Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

### 4) Les clôtures

Pour les constructions à destination de logement :

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé ne peuvent être constituées que de bordures d'une hauteur maximale de 10 cm, complétées ou non d'une haie vive de 1m de hauteur maximale.

Pour les autres destinations :

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit des bordures.
- soit des murets de hauteur inférieure à 1m complété d'un grillage à maille soudée ou d'une grille métallique noire, vert foncé ou gris anthracite.
- soit de haies vives.

5) Dispositions diverses

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

**ARTICLE UD12****OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Pour les résidences étudiantes, au minimum une place de stationnement pour 4 chambres.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et les locaux poussettes devront être réalisées

Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

Les constructions à destination de commerce :

Au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Au minimum une place de stationnement pour 4 chambres.

Une aire de stationnement pour les autocars.

La dimension des places doit être conforme aux NF en vigueur à la date de délivrance de l'autorisation (norme NF-P91-100 pour les parcs de stationnement accessibles au public et la norme NF-P91-120 pour les parcs de stationnement privés). Une proportion de 80% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée à rez-de-chaussée des constructions ou en sous-sol.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour les commerces).

Stationnement vélos :

**Logement** : Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux** : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>** de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

Établissements scolaires :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE UD13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 20% de la surface de la parcelle.

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m<sup>2</sup> d'espace dédié au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cèpe et les conifères).

### **ARTICLE UD14**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE UD15**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

### **ARTICLE UD16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

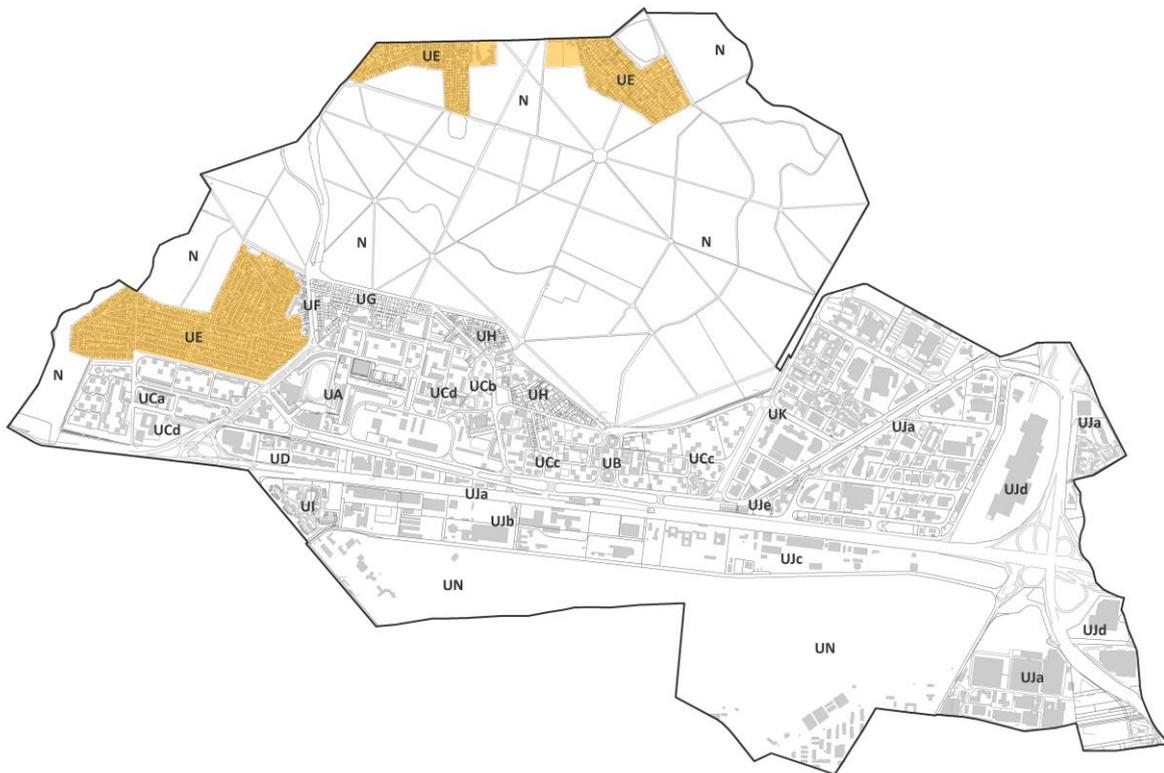


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La **zone UE** correspond aux quartiers pavillonnaires des années 1930 du Clos et de Vélizy-Bas.

Le règlement de la zone UE vise à préserver ces quartiers tout en permettant des évolutions mesurées et respectueuses des formes urbaines existantes.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UE1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UE 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.
- les constructions à destination de bureaux autres que celles visées à l'article 2.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

**ARTICLE UE2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à destination de commerce et locaux à destination d'artisanat à rez-de-chaussée et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> (constructions isolées comprises).
- les constructions à destination de bureaux à rez-de-chaussée et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.
- l'aménagement des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

**ARTICLE UE3****ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

1) Accès

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, les entrées charretières ne doivent pas excéder 3,5m de largeur, sauf dans le cas d'impasse ne permettant pas le stationnement sur voirie publique. Le nombre d'entrée charretière est limité à une par unité foncière.

La pente d'accès aux garages en sous-sols ne doit pas dépasser 17% maximum.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

## 2) Voiries

En cas de création de voirie privée, la largeur minimale de la voirie doit être de 3,50m.

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UE4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### 3) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

**ARTICLE UE5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UE6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m de l'alignement, sauf pour la rue Albert Perdreux où les constructions à destination de commerce peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement entre la rue Georgette et la rue Paul Doumer.

Les postes de transformation électriques et les équipements publics peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UE7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :****Dans une bande de 18 m à partir de l'alignement :**

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les deux limites séparatives.
- dans le cas d'un retrait par rapport aux limites, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de :
  - 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
  - 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite.
  - 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Les terrasses sur terrain naturel, remblai, vide sanitaires ou sous-sol déterrés de moins d'un mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

La surélévation et l'extension des constructions existantes situées entre 4 m et 18 m par rapport à l'alignement et dont l'implantation ne respecte pas les marges de recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pourra être autorisée à condition que la partie surélevée ou étendue ne comporte pas de baie créant des vues donnant sur la ou les limites concernées.

**Au-delà de la bande des 18 m à partir de l'alignement :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite.
- 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Sont également considérées comme limite séparative aboutissant aux voies sur toute leur longueur les limites latérales présentant un décroché maximal d'un mètre d'amplitude.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses devront respecter les règles de prospect des constructions. Toutefois si elles ne dépassent pas 10 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

- par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

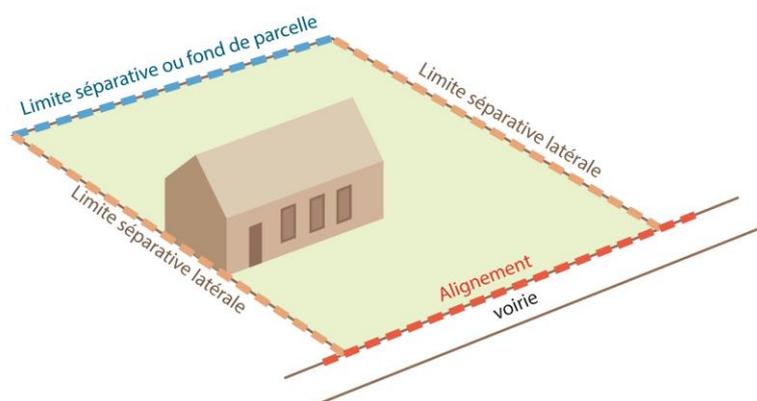
- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite.
- 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Dans le cas de parcelle située à l'angle de deux voies, il n'y a pas de limite de fond de propriété, les limites séparatives correspondent aux limites aboutissant aux voies.

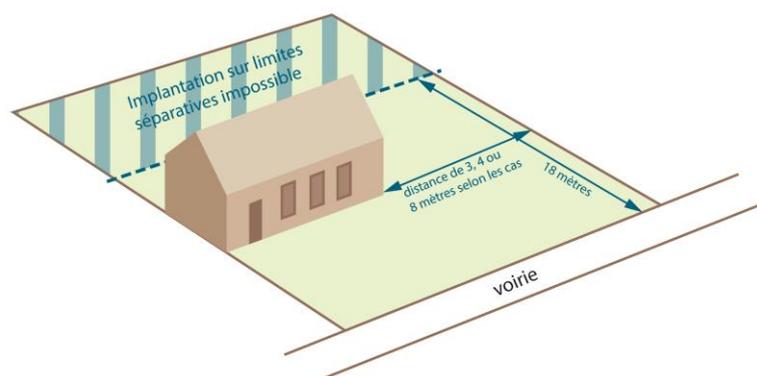
Les constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximum de 3,5m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et en fond de propriété mais en dehors de la marge de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions légères type abri de jardin préfabriqué en bois peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 0,50m.

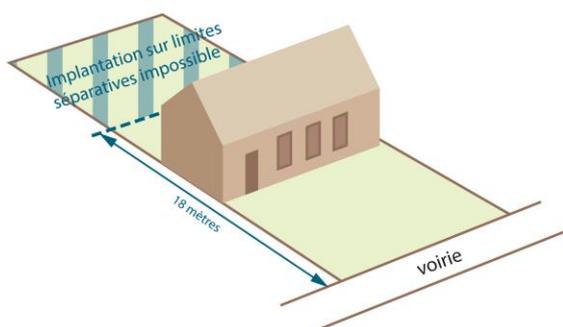
DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

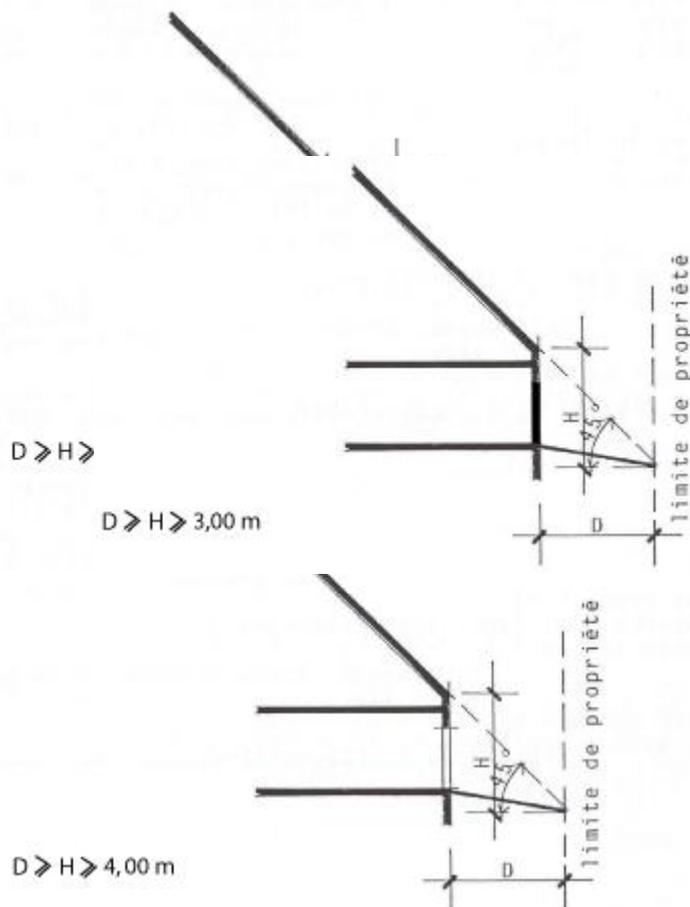


CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR UNE DES LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ





Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

### ARTICLE UE8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule construction à usage principal d'habitation est

autorisée sur une même unité foncière.

Entre la construction principale et les constructions isolées (garage, abri de jardin), la distance minimale est de 4m.

### ARTICLE UE9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) d'une superficie inférieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> :

- L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.
- L'emprise au sol est également limitée à 100 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) d'une superficie supérieure à 700 m<sup>2</sup> :

- L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UE10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **9 mètres au faitage** et à **6 mètres à l'égout** du toit, superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.

La hauteur maximale des constructions isolées (garage, abri de jardin) est fixée à 3,5 mètres.

La hauteur des constructions principales est mesurée par rapport au niveau moyen du trottoir.

**ARTICLE UE11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

Le linéaire de façade autorisé, sans décrochement, ne pourra excéder 10 mètres.  
Ces décrochements devront être de 0,50 m minimum.

1) Les façadesLes matériaux de façade :

Sont autorisés les matériaux d'aspect pierre calcaire, bois, la maçonnerie de moellons à pierre nue, l'aspect brique naturelle ou enduite, les enduits en mortier bâtard.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les imitations de matériaux et les abris annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les verrières sont autorisées. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Les armatures sont en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Les matériaux employés lors des extensions ou lors des modifications des constructions devront s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant.

Les façades des bâtiments commerciaux et professionnels doivent respecter l'harmonie générale du quartier, les matériaux d'imitation ou dissonants sont interdits.

Dans le cas de ravalement de façade des constructions, les teintes d'enduit vives sont interdites.

Les pignons

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

## 2) Les toitures :

Pour les constructions principales le toit doit être à deux pentes, avec pente comprise entre 35 et 45°, d'aspect ardoise, terre cuite ou zinc traité.

Les toits brisés sont autorisés. Toutefois, les brisis doivent avoir une pente minimale de 50° et ne peuvent être supérieurs au 2/3 de la hauteur du toit, les terrassons doivent avoir une pente maximale de 30°.

Les ouvertures en toitures peuvent être réalisées sous forme de lucarnes, de fenêtres de toits incorporées dans le plan des toitures.

Les lucarnes sont autorisées si la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40% du linéaire de façade avec un maximum de 3m chacune.

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, bac acier, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

## 3) Les murs et les baies :

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Les lucarnes doivent être axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les fenêtres de toit doivent également respecter cette règle dans toute la mesure du possible.

## 4) Les clôtures :

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur complété d'éléments ajourés verticaux non obliques, de préférence en bois ou en métal, sans festonnage (grille, barreaudage, lames...). La partie ajourée du barreaudage doit être au moins égale à la largeur des barreaux ou des lames.

Les clôtures sur rue seront si possible doublée d'une haie végétale. Les clôtures sur rue constituées d'un grillage mince à triple torsion et de poteaux préfabriqués sont interdites. Les éléments d'aspect canisse, toile brise vue ou palissade sont interdits.

Le choix du type de grille de clôture et de mur bahut doit être en lien avec le style architectural du bâtiment de la propriété.

Le mur bahut sera surmonté d'un chaperon maçonné ou en briques. Il a pour rôle de protéger le mur bahut des ruissellements des eaux de pluie et d'éviter le verdissement de la tête de mur. Il permet un entretien plus espacé du mur.

Les clôtures en limite séparative latérale et en fond de jardin ne peuvent excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle riveraine la plus élevée.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les teintes autorisées des grilles ou des barreaudages sont soit, soit foncé (noir, anthracite, vert foncé, bleu foncé, brun foncé).

Les teintes des grilles, des murs bahuts ou des barreaudages des clôtures doivent, si possible et dans le respect de cette gamme, être associées aux teintes de la construction (menuiseries, façade) et s'intégrer avec elle.

L'ensemble des accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs seront intégrés à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète

Dispositions particulières lors de travaux sur une construction existante :

**Les éléments de façade :**

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets, seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, leur proportion.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur, ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

**Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement)**

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural, et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

**5) Dispositions diverses :**

Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc...)

Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Les citernes de gaz liquéfié, ainsi que toutes les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UE12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

**Les constructions à destination de logement**

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées

**Les constructions à destination de bureaux**

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

Les constructions à destination de commerces :

Au minimum une place de stationnement pour 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions à destination d'artisanat :

Au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

Normes :

La dimension minimum d'une place est de 5 m x 2,50 m.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m<sup>2</sup> arrondi à 75 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour le commerce).

Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP, industries et équipements publics :** a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

**Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UE13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espaces verts et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter:

- Pour les parcelles de plus de 400 m<sup>2</sup> : au minimum 40% de la surface de la parcelle
- Pour les parcelles entre 100 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> : au minimum 30% de la surface de la parcelle
- Pour les parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup> : au minimum 20% de la surface de la parcelle

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de hauteur de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).

## ARTICLE UE14

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UE15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## ARTICLE UE16

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

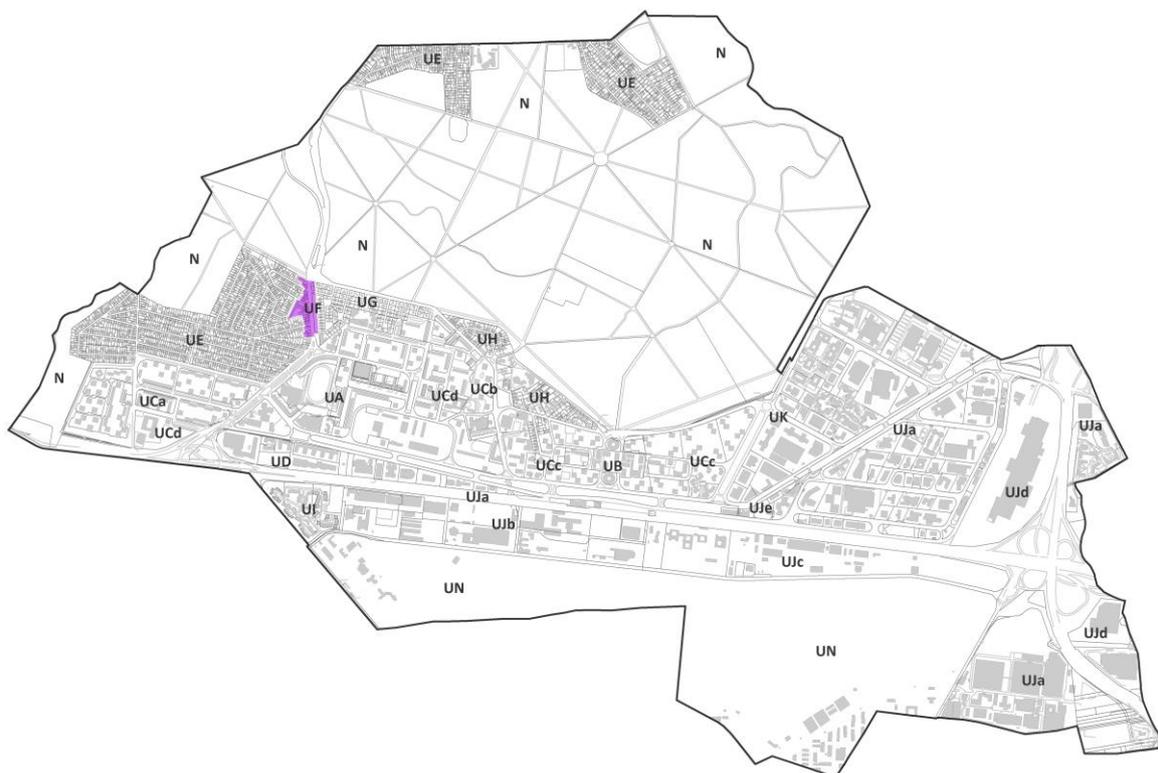
- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

La **zone UF** délimite un secteur de projet situé rue Marcel Sembat, et fait également l'objet d'une OAP. L'objectif est de requalifier l'entrée de ville et de constituer un linéaire bâti harmonieux.

Le règlement de cette zone doit permettre la réalisation de cette OAP.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UF1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UF 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

**ARTICLE UF2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à destination de commerce et locaux à destination d'artisanat à rez-de-chaussée
- les constructions à destination de bureaux en rez-de-chaussée
- l'aménagement des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017), seules sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017) ;

les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UF3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La pente d'accès aux garages en sous-sols ne doit pas dépasser 17%.

## 2) Voirie

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UF4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 2) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

#### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

Les postes de transformation électriques doivent être intégrés dans les constructions neuves.

### **ARTICLE UF5**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UF6**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les façades principales des constructions doivent s'implanter :

- À l'alignement en cas de commerce, d'artisanat ou de bureau à rez-de-chaussée côté rue Marcel Sembat
- À 2 mètres minimum de l'alignement en cas de logement à rez-de-chaussée côté rue Marcel Sembat
- À 4 mètres minimum de l'alignement des rues Ampère et Corneille

Les extensions et les surélévations des constructions existantes devront respecter les mêmes règles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

### **ARTICLE UF7**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### 1) Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies :

##### Dans une bande de 18m à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les deux limites séparatives.
- Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de:
  - 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite
  - 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
  - 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Les terrasses sur terrain naturel, remblai, vide sanitaires ou sous-sol déterré de moins d'un mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

##### Au-delà de la bande des 18m à partir de l'alignement:

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
- 8 m si existence de baies créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses devront respecter les règles de prospect des constructions. Toutefois si elles ne dépassent pas 10 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

### 2) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

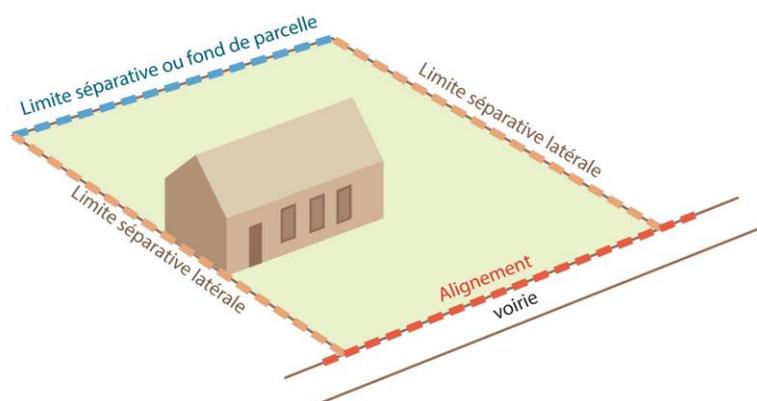
- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
- 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Dans le cas de parcelle située à l'angle de deux voies, il n'y a pas de limite de fond de propriété, les limites séparatives correspondent aux limites aboutissant aux voies.

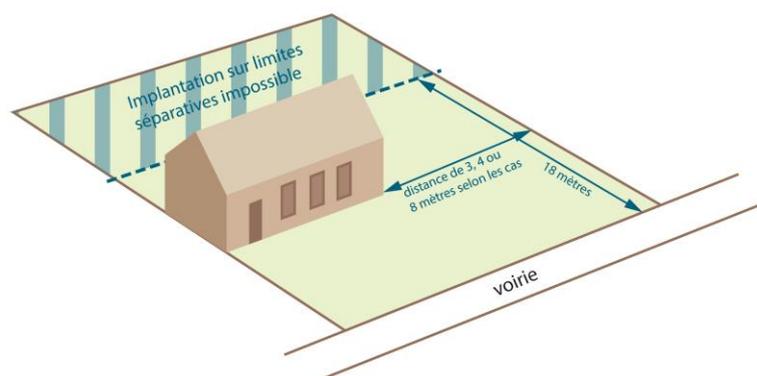
Les constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximum de 3,5 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et en fond de propriété mais en dehors de la marge de recul par rapport à l'alignement.

Les constructions légères type abri de jardin préfabriqué en bois peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 0,50 m.

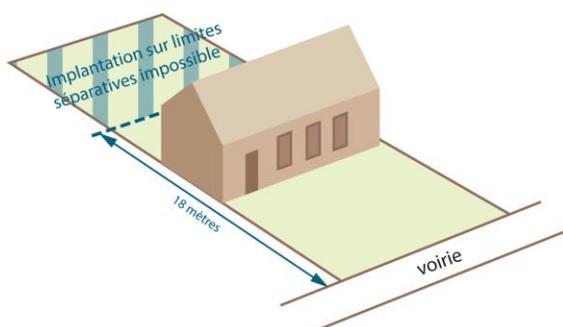
DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

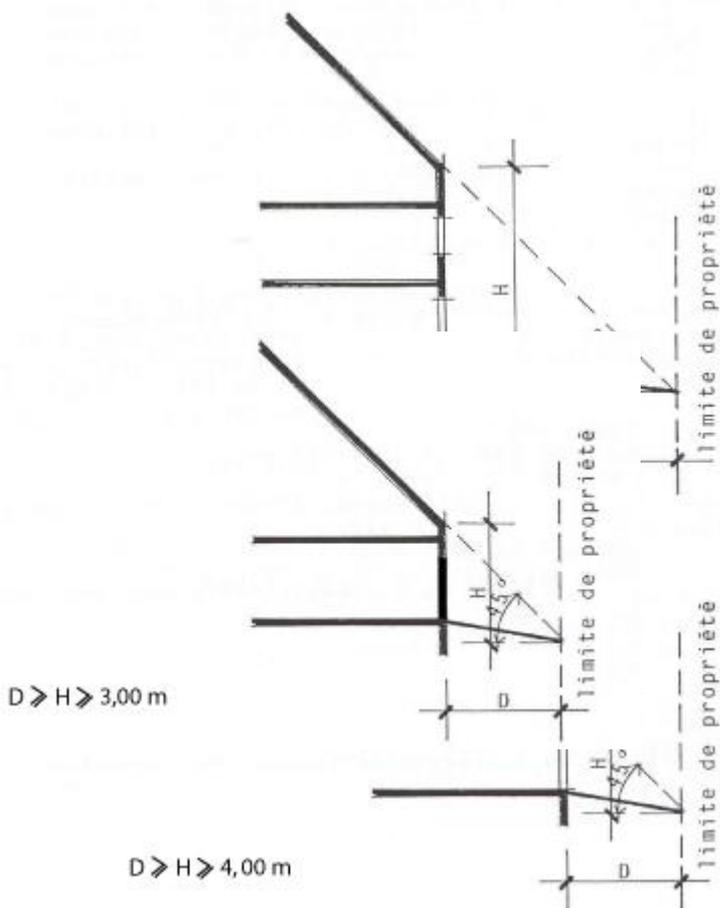


CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR UNE DES LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ





Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

#### ARTICLE UF8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leur hauteur respective, soit  $L \geq (H+H')/2$  avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 8 m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### ARTICLE UF9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40 % de la surface de l'unité foncière, hors parkings souterrains, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UF10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+2+ combles, pour les constructions principales et 3,50 m pour les constructions isolées (garage, abri de jardin).

**ARTICLE UF11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

1) Les matériaux de façade :

Sont autorisés les matériaux d'aspect pierre calcaire, bois, la maçonnerie de moellons à pierre nue, l'aspect brique naturelle ou enduite, les enduits en mortier bâtard.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les imitations de matériaux et les abris annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les verrières sont autorisées. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Les armatures sont en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Les matériaux employés lors des extensions ou lors des modifications des constructions doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant.

Les façades des bâtiments commerciaux et professionnels doivent respecter l'harmonie générale de quartier.

Dans le cas de ravalement de façade des constructions, les teintes d'enduit vives sont interdites.

2) Les toitures :

Pour les constructions principales le toit doit être à deux pentes, avec pente comprise entre 35 et 45°, d'aspect ardoise, terre cuite ou zinc traité.

Les toits brisés sont autorisés. Toutefois, les brisis doivent avoir une pente minimale de 50° et ne peuvent être supérieurs au 2/3 de la hauteur du toit, les terrasses doivent avoir une pente maximale de 30°.

Les ouvertures en toitures peuvent être réalisées sous forme de lucarnes, de fenêtres de toit incorporées dans le plan des toitures.

Les lucarnes sont autorisées si la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40% du linéaire de façade avec un maximum de 3m chacune.

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, bac acier, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

3) Les murs et les baies :

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Les lucarnes doivent être axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les fenêtres de toit doivent également respecter cette règle dans toute la mesure du possible.

#### 4) Les clôtures :

Les clôtures séparant la parcelle du domaine public sont obligatoires pour les habitations.

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées soit de grillage à maille soudée, soit d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur complété d'éléments ajourés à dominante verticale avec ou sans festonnage (grille, barreaudage, lames...). Les éléments d'aspect canisse ou palissade sont interdits.

Les clôtures en limite séparative latérale et en fond de jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle riveraine la plus élevée.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les teintes autorisées des grilles ou des barreaudages sont le noir, le blanc, le vert foncé, le bleu foncé, le brun foncé et le rouge brun.

#### 5) Dispositions diverses :

Les citernes de gaz liquéfiés, ainsi que toutes les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

## **ARTICLE UF12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et les locaux poussettes devront être réalisées pour les immeubles d'habitat collectif.

#### Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

#### Les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

Aucune place pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### Normes :

La dimension minimum d'une place est de 4,50m x 2,40m. Un dégagement de 5 mètres au minimum doit être également prévu.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour le commerce).

#### Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>** de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

#### **Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

#### Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UF13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle.

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

#### **ARTICLE UF14**

##### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE UF15**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

#### **ARTICLE UF16**

##### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

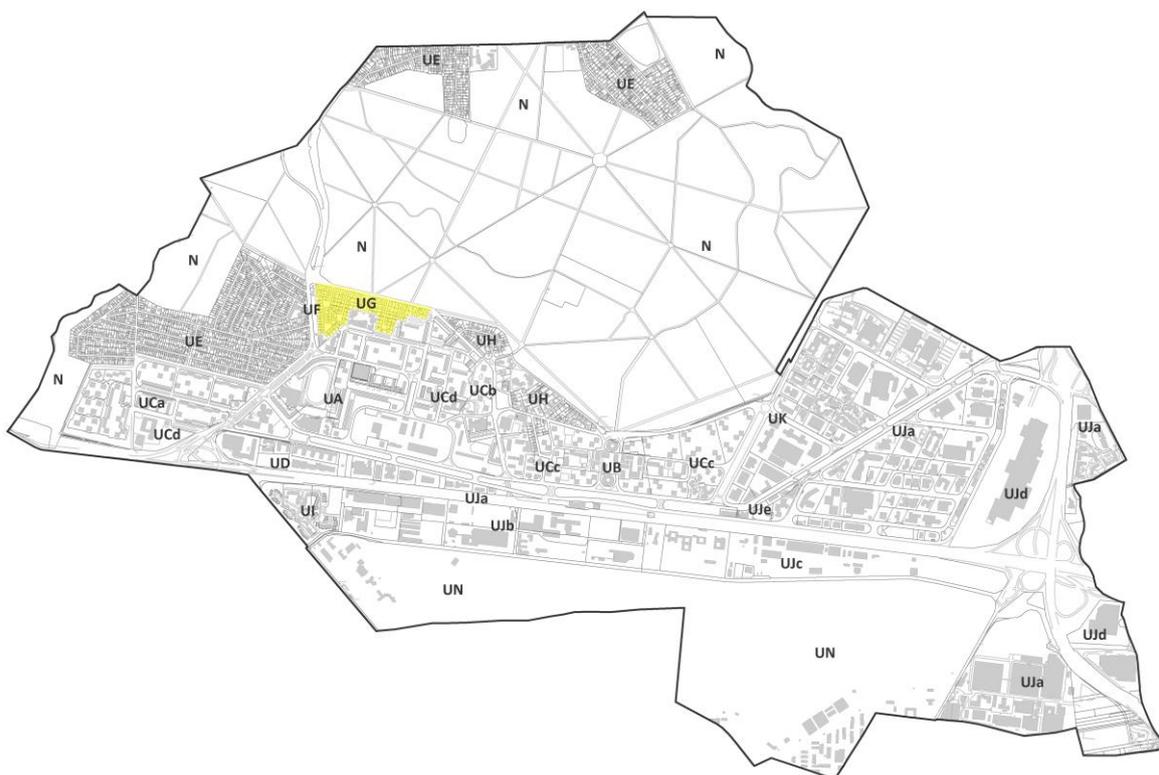


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

La zone **UG** correspond à un quartier pavillonnaire construit dans les années 1960, qui regroupe les pavillons Mermoz.

Le règlement vise à préserver et pérenniser la forme urbaine singulière de ce secteur, et s'appuiera pour cela sur une charte architecturale.

Plan de délimitation indicatif



## ARTICLE UG1

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions sont interdites sauf celles visées à l'article 2 et les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination de logement sous réserves qu'il s'agisse d'aménagement ou d'extension de constructions existantes dans le respect des articles du présents règlement ainsi que de reconstruction après sinistre.

## ARTICLE UG3

### ACCES ET VOIRIE

#### 1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, les entrées charretières ne doivent pas excéder 3,50 m de largeur, sauf dans le cas d'impasse ne permettant pas le stationnement sur voirie publique. Le nombre d'entrée charretière est limité à une par unité foncière.

#### 2) Voiries

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

En cas de création de voirie privée, la largeur minimale de la voirie doit être de 3,50 m.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

La pente d'accès aux sous-sols enterrés ne doit pas dépasser 17% maximum.

## ARTICLE UG4

### DESERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE UG5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UG6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 m par rapport à l'alignement.

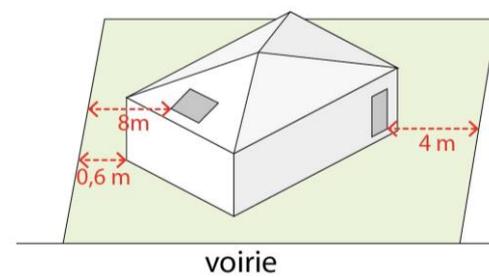
Les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UG7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :a) Pour les pavillons implantés en biais d'au moins 40° par rapport à la limite séparative aboutissant aux voies :

Les extensions des pavillons présentant cette implantation doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 0,60 m. Les baies à RDC de ces extensions doivent être situées à au moins 4 m des limites de propriété et celles éclairant les combles à au moins 8 m des limites de propriété

b) Pour les autres cas d'implantation des pavillons, et notamment en cas d'implantation parallèle à la limite séparative aboutissant aux voies :Dans une bande de 21 m à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.
- Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites :
  - **En cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 2,50 m
  - **Si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 4 m.
  - **Si existence de baies créant des vues dans les combles faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 8 m.

Les terrasses sur terrain naturel, remblai, vide sanitaires ou sous-sol déterrés de moins d'un mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

Au-delà de la bande des 21 m à partir de l'alignement :

- Les constructions s'implantent en retrait par rapport aux limites.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :
  - **En cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 2,50 m
  - **Si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 4 m.
  - **Si existence de baies créant des vues dans les combles faisant face à la limite**, la distance entre la baie et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 8 m.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses devront respecter les règles de prospect des constructions. Toutefois si elles ne dépassent pas 10 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

### 2) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

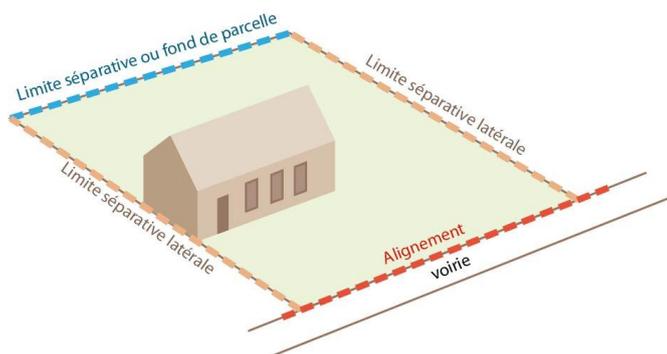
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 2,50 m en cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
- 8 m si existence de baies créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

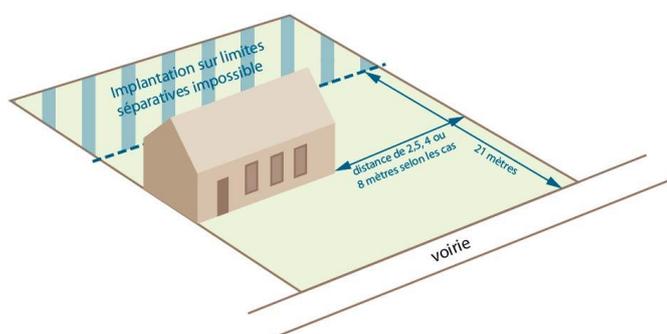
Dans le cas de parcelle située à l'angle de deux voies, il n'y a pas de limite de fond de propriété ; les limites séparatives correspondent aux limites aboutissant aux voies.

Les constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximum de 3,5 m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et en fond de propriété ou en retrait d'au moins 0,50 m mais en dehors de la marge de recul par rapport à l'alignement.

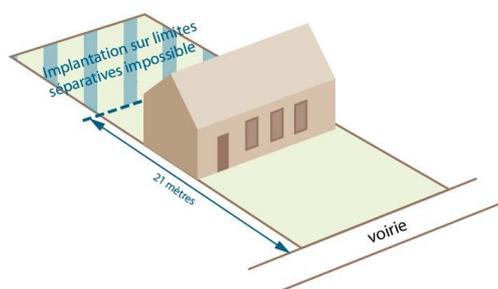
DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR UNE DES LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 21 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 21 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

## ARTICLE UG8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule construction à usage principal d'habitation est autorisée sur une même unité foncière.

Entre la construction principale et les constructions isolées (garage, abri de jardin), la distance minimale est de 4m.

## ARTICLE UG9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions principales telle que définie en annexe est limitée à l'emprise existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017). Au-delà de cette emprise une emprise supplémentaire est autorisée sous réserves des conditions cumulatives suivantes :

- qu'il s'agisse d'une extension de la construction principale dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface d'emprise au sol
- que l'emprise au sol totale des constructions sur la parcelle n'excède pas 40% de la superficie de l'unité foncière,

L'emprise au sol des constructions annexes (abris de jardin) est limitée à une seule construction de 6 m<sup>2</sup> maximum par unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UG10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017). Au-delà de cette hauteur une augmentation de la hauteur de 0,6 mètre maximum (hors édicules techniques et cheminées) est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'un aménagement de la toiture de la construction principale existante et que la pente d'origine soit conservée.

La hauteur maximale des constructions isolées (garage, abri de jardin) est fixée à 3,5 mètres.

## ARTICLE UG11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 1) Les façades

Les matériaux de façade

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus.

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

2) Les toitures

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction à usage principal.

Pour les extensions, les toitures doivent être traitées en harmonie avec l'existant avant extension.

Les lucarnes doivent être axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les fenêtres de toit doivent également respecter cette règle dans toute la mesure du possible. Leur nombre ne doit pas excéder 2 unités par pans de toiture, et leur taille ne doit pas dépasser 1 m x 1 m.

3) Les clôtures

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80m de hauteur et doivent être constituées soit d'un mur bahut de 1m maximum de hauteur complété d'éléments ajourés verticaux non obliques de préférence en bois ou en métal, sans festonnage (grille, barreaudage, lames...), soit de grillage à maille soudée vert foncé complété d'une haie dense. La partie ajourée du barreaudage doit être au moins égale à la largeur des barreaux ou des lames.

Les clôtures sur rue seront, si possible, doublée d'une haie végétale. Les clôtures sur rue constituées d'un grillage à maille soudée peuvent être autorisées mais uniquement accompagnées d'une haie végétale dense. Les éléments d'aspect canisse, toile brise vue ou palissade sont interdits.

Le choix du type de grille de clôture et de mur bahut doit être en lien avec le style architectural du bâtiment de la propriété.

Le mur bahut sera surmonté d'un chaperon maçonné ou en briques. Il a pour rôle de protéger le mur bahut des ruissellements des eaux de pluie et d'éviter le verdissement de la tête de mur. Il permet un entretien plus espacé du mur.

Les clôtures en limite séparative latérale et en fond de jardin ne peuvent excéder 2 m de hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle riveraine la plus élevée.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les teintes autorisées des grilles ou des barreaudages sont soit blanc, soit foncé (noir, anthracite, vert foncé, bleu foncé, brun foncé). Les grillages à maille soudée devront être vert foncé pour se fondre avec la végétation de la haie.

Les teintes des grilles, des murs bahuts ou des barreaudages des clôtures doivent, si possible et dans le respect de cette gamme, être associées aux teintes de la construction (menuiseries, façade) et s'intégrer avec elle.

L'ensemble des accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs seront intégrés à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.

Dispositions particulières lors de travaux sur une construction existante :

Les éléments de façades :

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets, seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, leur proportion.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur, ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

### **Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement)**

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural, et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

### **5) Dispositions diverses :**

Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc...)

Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Les citernes de gaz liquéfié, ainsi que toutes les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

## **ARTICLE UG12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, pour :

#### **Les constructions à destination de logement**

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

#### **Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### **Normes :**

La dimension minimum d'une place est de 5 m x 2,50 m.

## **ARTICLE UG13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espaces verts et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de la surface de la parcelle.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

## **ARTICLE UG14**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UG15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE UG16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

La **zone UH** correspond au cœur historique de la commune, le quartier du Village.

Le règlement de la zone UH vise à préserver ces quartiers tout en permettant des évolutions mesurées et respectueuses des formes urbaines existantes.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UH1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UH 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.
- constructions à destination de bureaux autres que celles visées à l'article UH 2.
- constructions à destination d'hébergement hôtelier.

**ARTICLE UH2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions à destination de commerce et locaux à destination d'artisanat en rez-de-chaussée et d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> (constructions isolées comprises).
- les constructions à destination de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20% de surface de plancher totale de la construction.
- l'aménagement des constructions existantes abritant des installations classées au titre de la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

**ARTICLE UH3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique. A ce titre, les entrées charretières ne doivent pas excéder 3,50 m de largeur, sauf dans le cas d'impasse ne permettant pas le stationnement sur voirie publique. Le nombre d'entrée charretière est limité à une par unité foncière.

La pente d'accès aux sous-sols enterrés ne doit pas dépasser 17% maximum.

2) Voirie

En cas de création de voirie privée, la largeur minimale de la voirie doit être de 3,50 m.

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **ARTICLE UH4**

#### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

##### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

##### 3) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

**ARTICLE UH5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UH6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4m par rapport à l'alignement, sauf rue Albert Richet où le retrait minimum est de 3m et sauf place Emile Zola et rue Albert Thomas où les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UH7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**1) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies :Dans une bande de 18m à partir de l'alignement :

- Les constructions peuvent être édifiées sur une ou les deux limites séparatives.
- Dans le cas d'un retrait par rapport aux limites, la distance entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de:
  - 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite
  - 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
  - 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Les terrasses sur terrain naturel, remblai, vide sanitaires ou sous-sol déterrés de moins d'un mètre par rapport au terrain naturel ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

La surélévation et l'extension des constructions existantes situées entre 4m et 18m par rapport à l'alignement et dont l'implantation ne respecte pas les marges de recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies pourra être autorisée à condition que la partie surélevée ou étendue ne comporte pas de baie créant des vues donnant sur la ou les limites concernées.

Les constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximum de 3,5m peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales et en fond de propriété mais en dehors de la marge de recul par rapport à l'alignement.

Au-delà de la bande des 18 m à partir de l'alignement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite,
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite,
- 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

Sont également considérées comme limites séparatives aboutissant aux voies sur toute leur longueur les limites latérales présentant un décroché maximal d'un mètre d'amplitude.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses devront respecter les règles de prospect des constructions. Toutefois si elles ne dépassent pas 10 cm de hauteur par rapport au terrain naturel, elles ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

### 2) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété

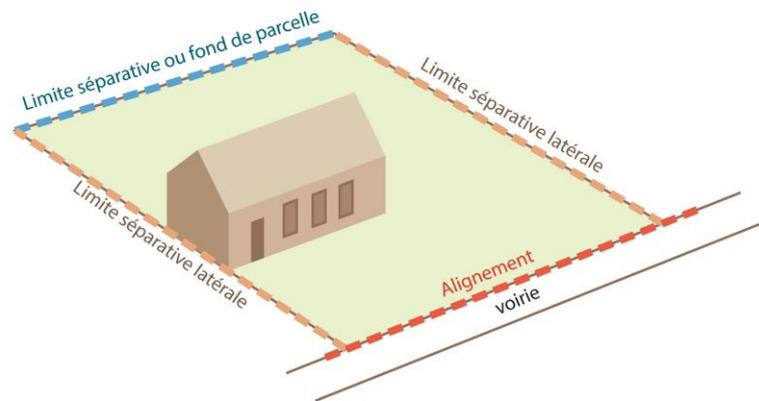
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 3 m en cas d'absence de baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baies créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite.
- 8 m si existence de baies créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

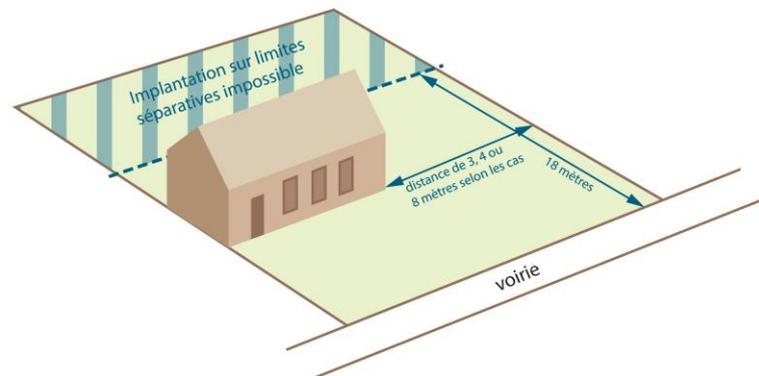
Dans le cas de parcelle située à l'angle de deux voies, il n'y a pas de limite de fond de propriété ; les limites séparatives correspondent aux limites aboutissant aux voies.

Les constructions légères type abri de jardin préfabriqué en bois peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 0,50m.

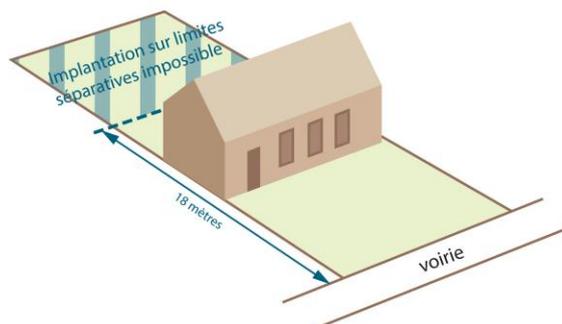
DÉFINITION DES LIMITES SÉPARATIVES

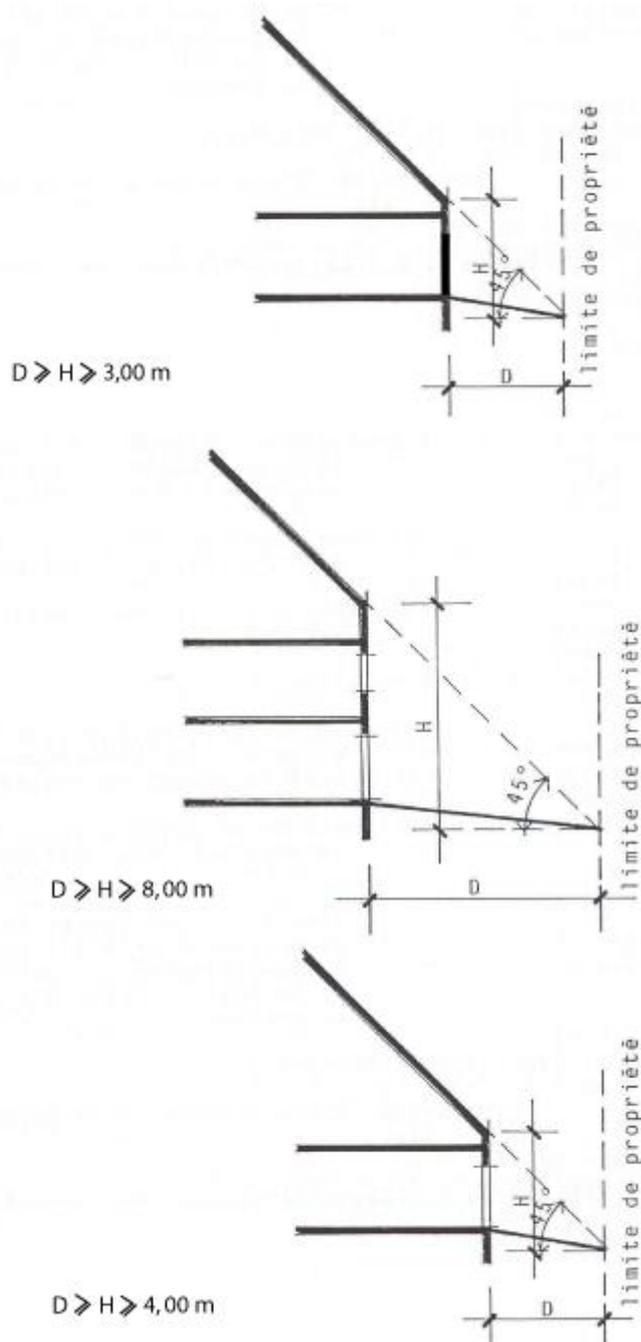


CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR UNE DES LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ



CONSTRUCTION IMPLANTÉE SUR LES DEUX LIMITES SÉPARATIVES DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT OU DU REcul IMPOSÉ





Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

## ARTICLE UH8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule construction à usage principal d'habitation est autorisée sur une même unité foncière.

Entre la construction principale et les constructions isolées (garage, abri de jardin), la distance minimale est de 4 m.

**ARTICLE UH9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) d'une superficie inférieure ou égale à 700 m<sup>2</sup> :

- L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale de 3,5 m.
- L'emprise au sol est également limitée à 100 m<sup>2</sup> par bâtiment.

Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) d'une superficie supérieure à 700 m<sup>2</sup> :

- L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ainsi que les terrasses sur terrain naturel, remblai, poteau ou vide sanitaire ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UH10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **9 mètres au faitage** et à **6 mètres à l'égout** du toit, superstructures comprises à l'exception des cheminées et antennes.

La hauteur maximale des constructions isolées (garage, abri de jardin) est fixée à 3,5 mètres.

La hauteur des constructions principales est mesurée par rapport au niveau moyen du trottoir.

**ARTICLE UH11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

Le linéaire de façade autorisé, sans décrochement, ne pourra excéder 10 mètres.

Ces décrochements devront être de 0,50 m minimum.

1) Les façadesLes matériaux de façade :

Sont autorisés les matériaux d'aspect pierre calcaire, bois, la maçonnerie de moellons à pierre nue, l'aspect brique naturelle ou enduite, les enduits en mortier bâtard.

Sont interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, les imitations de matériaux et les abris annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Les verrières sont autorisées. Elles doivent être réalisées en matériaux transparents ou translucides plans. Les armatures sont en acier peint, en aluminium teinté, en cuivre ou en bois.

Les matériaux employés lors des extensions ou lors des modifications des constructions doivent s'harmoniser avec ceux du bâtiment existant.

Les façades des bâtiments commerciaux et professionnels doivent respecter l'harmonie générale du quartier, les matériaux d'imitation ou dissonants sont interdits.

Dans le cas de ravalement de façade des constructions, les teintes d'enduit vives sont interdites.

### Les pignons

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

### 2) Les toitures :

Pour les constructions principales le toit doit être à deux pentes, avec pente comprise entre 35 et 45°, d'aspect ardoise, terre cuite ou zinc traité.

Les toits brisés sont autorisés. Toutefois, les brisis doivent avoir une pente minimale de 50° et ne peuvent être supérieurs au 2/3 de la hauteur du toit, les terrassons doivent avoir une pente maximale de 30°.

Les ouvertures en toitures peuvent être réalisées sous forme de lucarnes, de fenêtres de toits incorporées dans le plan des toitures.

Les lucarnes sont autorisées si la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40% du linéaire de façade avec un maximum de 3m chacune.

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, bac acier, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

### 3) Les murs et les baies :

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Les lucarnes doivent être axées sur les ouvertures des étages inférieurs. Les fenêtres de toit doivent également respecter cette règle dans toute la mesure du possible.

### 4) Les clôtures :

Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 1,80 m de hauteur et doivent être constituées d'un mur bahut de 1 m maximum de hauteur complété d'éléments ajourés verticaux non obliques, de préférence en bois ou en métal, sans festonnage (grille, barreaudage, lames...). La partie ajourée du barreaudage doit être au moins égale à la largeur des barreaux ou des lames.

Les clôtures sur rue seront si possible doublée d'une haie végétale. Les clôtures sur rue constituées d'un grillage mince à triple torsion et de poteaux préfabriqués sont interdites. Les éléments d'aspect canisse, toile brise vue ou palissade sont interdits.

Le choix du type de grille de clôture et de mur bahut doit être en lien avec le style architectural du bâtiment de la propriété.

Le mur bahut sera surmonté d'un chaperon maçonné ou en briques. Il a pour rôle de protéger le mur bahut des ruissellements des eaux de pluie et d'éviter le verdissement de la tête de mur. Il permet un entretien plus espacé du mur.

Les clôtures en limite séparative latérale et en fond de jardin ne peuvent excéder 2m de hauteur par rapport au terrain naturel de la parcelle riveraine la plus élevée.

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

Les teintes autorisées des grilles ou des barreaudages sont soit, soit foncé (noir, anthracite, vert foncé, bleu foncé, brun foncé).

Les teintes des grilles, des murs bahuts ou des barreaudages des clôtures doivent, si possible et dans le respect de cette gamme, être associées aux teintes de la construction (menuiseries, façade) et s'intégrer avec elle.

L'ensemble des accessoires tels que les boîtes aux lettres, interphone et compteurs seront intégrés à la clôture en veillant à une insertion visuelle discrète.

### Dispositions particulières lors de travaux sur une construction existante :

#### **Les éléments de façades :**

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets, seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, leur proportion.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur, ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

#### **Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement)**

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural, et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

#### **5) Dispositions diverses :**

Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc...). Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Les citernes de gaz liquéfiés, ainsi que toutes les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

## ARTICLE UH12

### OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et les locaux poussettes devront être réalisées

#### Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

#### Les constructions à destination de commerces :

Au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Les constructions à destination d'artisanat :

Au minimum une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### Normes :

La dimension minimum d'une place est de 5 m x 2,50 m.

Pour les personnes à mobilité réduite, un nombre de places suffisant devra être prévu pour chaque opération de logement, conformément à la loi.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes doivent être réalisées

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m<sup>2</sup> arrondi à 75 m<sup>2</sup> et 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour le commerce).

#### Stationnement vélos :

**Logement** : Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux** : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Equipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

**Établissements scolaires** :

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UH13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins :

- Pour les parcelles de plus de 400 m<sup>2</sup> : au minimum 40% de la surface de la parcelle
- Pour les parcelles entre 100 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup> : au minimum 30% de la surface de la parcelle
- Pour les parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup> : au minimum 20% de la surface de la parcelle

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

## ARTICLE UH14

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UH15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

### **ARTICLE UH16**

#### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE **UI**

La **zone UI** regroupe un ensemble d'habitations liées à l'activité de la Défense.

Le règlement vise à conserver cette vocation et permet dans ce cadre des évolutions modérées.

### Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UI1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de bureau, d'entrepôt commercial.
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.

**ARTICLE UI2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après

- Constructions à destination de logement en lien avec l'activité de la Défense
- Constructions à destination de commerce d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>
- En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux. correspondant au taux légal en vigueur pour la commune

**ARTICLE UI3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voirie

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UI4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

#### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

#### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

**ARTICLE UI5****CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE UI6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 20 m par rapport à la limite d'emprise de l'A86, de 12 m par rapport à l'alignement de la RD53 et de 2 m par rapport à l'alignement des autres voies et aux emprises des voies privées.

Autour des placettes de retournement, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UI7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies et aux limites de fond de propriété :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative, en cas d'absence de baies créant des vues sur la façade concernée, ou en retrait.

Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques et de la limite de fond de propriété doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec les minimas suivants :

- 3 m en cas d'absence de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite.
- 4 m si existence de baie(s) créant des vues au rez-de-chaussée sur la façade faisant face à la limite
- 8 m si existence de baie(s) créant des vues à l'étage sur la façade faisant face à la limite.

(les portes pleines et les baies garnies de pavés de verre ne sont pas considérées comme baies créant des vues).

Les terrasses à plus de 10 cm du sol naturel doivent respecter les normes d'implantation ci-dessus.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UI8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au minimum de 3 m en cas d'absence de baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face et de 8 m dans les autres cas.

## ARTICLE UI9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière, dont 10% peuvent être consacrés aux constructions isolées (garage, abri de jardin) d'une hauteur maximale à 3,5m

Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UI10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder R+3+Combles sous réserves des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

## ARTICLE UI11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 1) Les façades

##### Les matériaux :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

##### Les pignons

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par extension. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

##### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

#### 2) Les toitures :

Les édicules et installations techniques en toiture terrasse (machineries d'ascenseurs,...) doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit dissimulés par des écrans pare vue traités avec soin et en harmonie avec les constructions. Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, bac acier, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Le traitement des façades et des couvertures des constructions à usage d'annexe visibles de la rue doit être en harmonie avec celui des constructions à usage principal.

### 3) Les murs et les baies :

Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

#### Dispositions particulières lors de travaux sur une construction existante :

##### **Les éléments de façades :**

Sur des façades anciennes rénovées ou réaménagées, les ouvertures respecteront les proportions d'origine et la composition générale de la façade : les rythmes horizontaux et verticaux des baies existantes, le rapport de proportion entre plein et vide.

L'ajout de saillies en façade, leur volumétrie et la surface d'empiètement sur la façade, respecteront les caractéristiques et les proportions du bâti existant. Les menuiseries, châssis de fenêtre, volets, seront de même type et de même couleur que les baies existantes.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les baies créées doivent s'harmoniser avec les proportions des baies existantes.

Dans le cas de changement des fenêtres, elles ne doivent en aucun cas défigurer la façade. Le modèle choisi s'adaptera au mieux à l'esthétique, à l'histoire du bâti en reproduisant le dessin des menuiseries existantes (d'origine). L'ensemble des menuiseries d'une façade doit être en harmonie par les matériaux, la couleur, leur proportion.

Le choix des volets devra respecter l'architecture et la période de construction du bâtiment. S'il est envisagé l'installation de coffres liés à la création de volets roulants, ils ne seront pas visibles depuis l'extérieur, ou seront traités comme éléments décoratifs participant à la composition de la façade.

##### **Les modénatures (appuis de fenêtre, marquise, frises, soubassement)**

Dans le cadre de travaux de ravalement, ces éléments seront préservés. Dans le cas d'une extension l'intégration de nouveaux éléments de modénature devra respecter le style architectural, et veiller à ne pas trop charger en décor et multiplier les effets.

### 4) Dispositions diverses :

Les équipements techniques (panneaux solaires, paraboles, CTA, pompe à chaleur, etc...).

Ces dispositifs doivent être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction, de façon à minimiser leur impact visuel.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduites dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

## ARTICLE UI12

### OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### Normes :

Pour les personnes à mobilité réduite, un nombre de places suffisant devra être prévu pour chaque opération de logement, conformément à la loi.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées.

Dans tous les cas, prévoir un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds.

La dimension minimum d'une place est de 4,50m x 2,40m. Un dégagement de 5 mètres au minimum doit être également prévu.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

#### Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Equipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

#### **Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

#### Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

**ARTICLE UI13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non bâtis et non réservés aux circulations doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 30% de la surface de la parcelle, à l'exception des parcelles de moins de 100 m<sup>2</sup> où ce taux est réduit à 20 %.

Les surfaces sur dalles des parkings souterrains comportant au minimum 50 cm de terre peuvent être prises en compte pour le respect du pourcentage imposé.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m<sup>2</sup> d'espace dédié au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) par 100m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

**ARTICLE UI14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UI15****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

**ARTICLE UI16****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



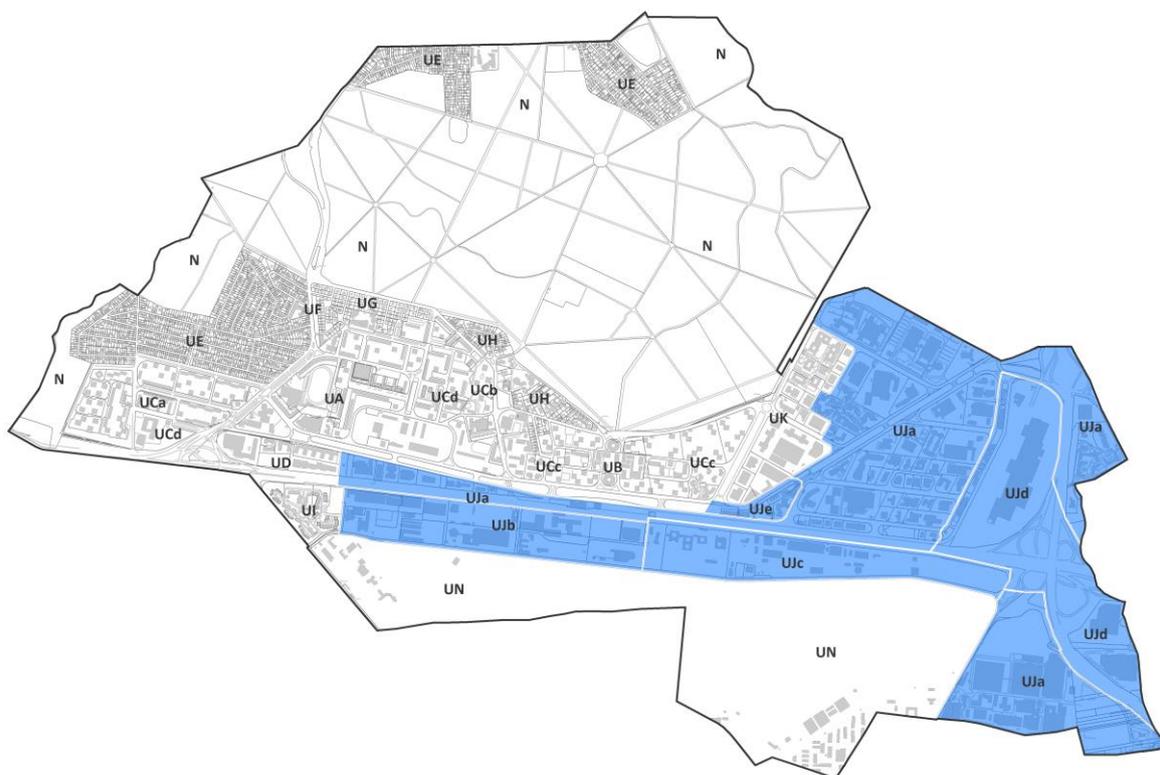
## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

La **zone UJ** regroupe les secteurs d'activités économiques situés au sein d'Inovel Parc et de la zone commerciale.

Elle est divisée en 5 sous-zones afin d'être adaptée à la vocation de chacun des secteurs.

L'objectif est de répondre aux besoins des activités, et de permettre leur renforcement et leur développement.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UJ1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans toute la zone :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec :
  - les travaux de construction,
  - les travaux d'infrastructures et de leurs équipements déclarés d'utilité publique ou d'intérêt général,
  - l'aménagement paysager des espaces libres.
- les constructions à destination de logement, exceptées celles mentionnées à l'article UJ2.
- les parkings silos isolés ou sur dalle.
- les campings, caravanings, et caravanes isolées constituant un habitat permanent
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.

Dans le secteur UJa :

- les constructions à destination exclusive de commerce

Dans le secteur UJb :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier

Dans le secteur UJc :

- les constructions à destination de commerce
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination d'industrie
- les aires d'accueil des gens du voyage

Dans le secteur UJd :

- les activités industrielles

**ARTICLE UJ2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

Dans toute la zone :

- les logements de fonction ou assimilés nécessaires au fonctionnement des constructions ou installations de la zone.
- les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.

Dans les secteurs UJa et UJe :

- Les locaux d'habitation sous forme de résidences destinées aux étudiants et aux jeunes actifs.

- Les constructions à destination de commerce dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher totale de la construction.
- Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40% de la surface de plancher totale de la construction.

Dans les secteurs UJb et UJc :

- Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 40% de la surface de plancher totale de la construction.

## **ARTICLE UJ3**

### **ACCES ET VOIRIE**

#### 1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Rappel : le Conseil Départemental des Yvelines devra être consulté pour tout accès nouveau ou modifié sur les voies départementales.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons, les déménagements et les déposes des usagers, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

#### 2) Voiries :

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UJ4**

### **DESERTE PAR LES RESEAUX**

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisés dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## **ARTICLE UJ5**

### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UJ6**

### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les secteurs UJa, UJb et UJc :

Les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimum de 12 m par rapport à l'alignement à l'exception des rues ci-dessous
- À une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement rue des Frères Caudron, avenue Louis Breguet et avenue de l'Europe entre l'intersection avec la rue du capitaine Tarron et celle avec la rue Grange Dame Rose

Dans le secteur UJd :

Les constructions doivent être implantées :

- À une distance minimum de 6 m par rapport à l'alignement à l'exception du cas ci-dessous
- A une distance minimum de 2 m par rapport à l'alignement pour les parcelles situées entre les voies de l'avenue de l'Europe. Pour ces parcelles, les circulations verticales peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural homogène et harmonieux avec le reste de la construction.

Dans le secteur UJe :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m par rapport à l'alignement

Par ailleurs, peuvent être implantés à l'alignement :

- les postes de transformation électriques,
- les locaux techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les postes de contrôle et de gardiennage.

Dans les quatre secteurs, les constructions doivent respecter les marges de recul réglementaires par rapport aux autoroutes et voies expressives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UJ7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à l'exception de celles mentionnées au présent article.

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ( $L \geq h/2$ ) avec un minimum de 5 m dans tous les cas.

Les postes de transformation électrique et les locaux techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UJ8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter la règle suivante :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute.

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UJ9**

### **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans les secteurs UJa, UJb et UJc :

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière

Dans les secteurs UJd et UJe :

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 55% de la surface de l'unité foncière.

Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UJ10**

### **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 35 mètres, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques.

## **ARTICLE UJ11**

### **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### 1) Les matériaux :

L'emploi à nu, en parement extérieur, des matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

#### 2) Les clôtures :

Les clôtures doivent être constituées par :

- soit des bordures.
- soit des murets de hauteur inférieure à 1m complété d'un grillage à maille soudée ou d'une grille métallique noire, vert foncé ou gris anthracite.
- soit de haies vives.

#### 3) Dispositions diverses :

Dans le cas de parkings en superstructure faisant partie d'un bâtiment principal, les façades extérieures de ces parkings devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif en harmonie avec l'ensemble du bâtiment.

Les installations techniques et les gardes corps de toitures terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie des bâtiments neufs. La remontée d'acrotère doit être pleine ou surmontée au maximum d'une seule lisse horizontale. Pour les bâtiments existants, les installations techniques nouvelles doivent être dissimulées par des écrans pare-vues traités qualitativement.

## ARTICLE UJ12

### OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de bureaux

Une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher (minimum et maximum)

#### Pour les constructions à destination d'industrie :

Une place de stationnement au minimum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à destination d'entrepôts :

Une place de stationnement au minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à destination de commerce :

Une place de stationnement au minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à destination d'artisanat :

Une place de stationnement au minimum pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et résidences étudiants ou jeunes actifs :

Une place de stationnement au minimum pour 4 chambres

Une aire de dépose et de stationnement pour les autocars dans le cas des constructions à destination d'hébergement hôtelier.

#### Pour les constructions à destination de logement liées aux activités (gardiennage) :

Une place de stationnement par logement.

#### Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

#### Normes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

Le nombre de places de stationnement concernant les restaurants d'entreprise situés à l'intérieur des ensembles de bureaux, industriels ou d'entrepôts doit correspondre uniquement aux besoins du personnel employé au sein de la structure concernée.

La dimension minimum d'une place est de 4,50 m x 2,40 m. Un dégagement de 5 mètres au minimum doit être également prévu.

Pour les bureaux et pour les constructions à destination de commerce de plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être constituée de parkings souterrains, au sens du PLU.

Sont assimilables à des parkings souterrains au sens du présent article, les places de stationnement, créées au-dessus du sol mais qui sont incluses dans le volume d'un bâtiment, hors parking silo, sous réserve qu'elles ne soient pas directement visibles de l'extérieur, notamment grâce à l'installation d'un dispositif brise vue ajouré faisant l'objet d'un traitement architectural de qualité.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 80 m<sup>2</sup> arrondi à 100 m<sup>2</sup> et 210 m<sup>2</sup> arrondi à 200m<sup>2</sup> pour les constructions industrielles,...)

#### Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Bureaux :** 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup>** de SP, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

#### **Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

#### Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UJ13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non construits et non réservés à la circulation doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> d'espaces dédiés au stationnement (place et aire de desserte).

L'espace planté en pleine terre doit être supérieur ou égal à 20% de la surface du terrain.

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant mesurer 2,5 m de hauteur minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Les marges de reculement et limites de parcelles seront obligatoirement plantées sur une largeur d'au moins 1,50m, en buissons d'au moins 2,50 m de hauteur, sauf en zone UJd où ces marges et limites de parcelles recevront un traitement paysager de qualité permettant de préserver les transparences nécessaires à la sécurité des véhicules et des piétons.

A l'intérieur du secteur UJd, la réalisation de nouvelles constructions doit s'accompagner de l'aménagement paysager des espaces extérieurs liés au projet.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

## ARTICLE UJ14

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UJ15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction **neuve hors extension comprenant 3 logements et plus.**

## ARTICLE UJ16

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UK

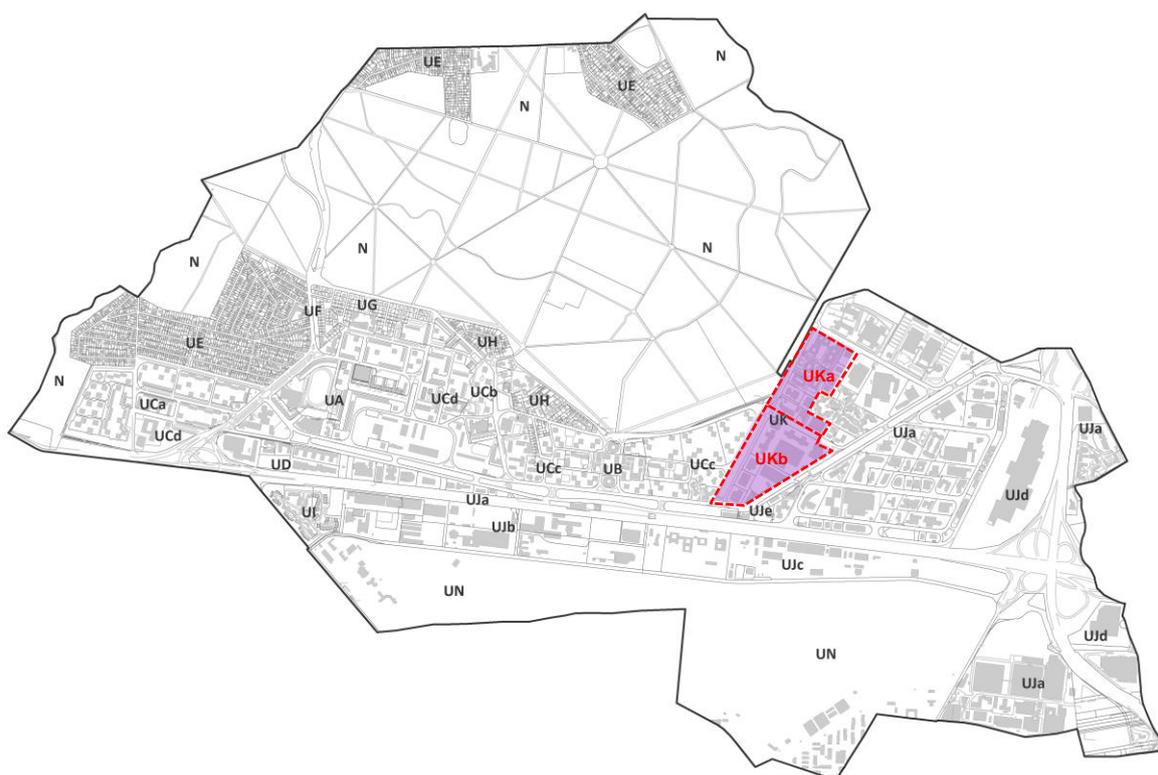
La **zone UK** correspond au secteur de la rue Grange Dame Rose, qui est un secteur de projet, et fait également l'objet d'une OAP qui vise à développer un nouveau quartier d'habitat.

Le secteur UKa vise à encadrer le développement du secteur nord du site de projet.

Le secteur UKb vise à encadrer le développement du secteur sud du site de projet.

Le règlement de cette zone doit permettre la réalisation de cette OAP.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UK1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- l'implantation et l'extension des installations classées autres que celles visées à l'article UA 2.
- les constructions à destination exclusive d'entrepôts.
- les constructions à destination d'industrie.
- les constructions à destination de bureaux
- les constructions à destination d'artisanat
- les constructions à destination de commerces à l'exception de celles visées à l'article UK2
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UK2
- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.
- les entreprises de cassage de voitures, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.
- les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.
- les dépôts d'hydrocarbure à usage non domestique.

**ARTICLE UK2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations et installations suivantes sont autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les constructions à destination de commerces à rez-de-chaussée le long de l'avenue Morane Saulnier, **du futur mail reliant la rue Grange Dame Rose à la rue Marcel Dassault et de l'allée Latécoère.**
- Les constructions à destination d'entrepôts directement liés à un commerce
- En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout programme de construction à destination de logement d'au moins 100 logements doit comporter un taux minimum de logements locatifs sociaux correspondant au taux légal en vigueur pour la commune.

Dans tous les cas, les installations admises devront être compatibles avec le voisinage par leur exploitation, leur aspect, ainsi que du point de vue des nuisances et de l'environnement.

L'aménagement des installations ou constructions existantes interdites à l'article UK 1 à condition qu'il n'aggrave pas les nuisances.

~~En application de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs de constructibilité limitée délimités sur le document graphique, pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017), seules sont admis :~~

- ~~• les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017) ;~~
- ~~• les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017) dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulés par unité foncière existante à la date d'approbation du présent règlement (le 26 avril 2017).~~

## ARTICLE UK3

### ACCES ET VOIRIE

#### 2) Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent être adaptés à l'entrée et à la sortie des véhicules nécessaires au fonctionnement du site, notamment pour les livraisons et les déménagements, afin d'éviter les perturbations et les risques sur la voie publique.

Les aires de livraisons et de déménagement nécessaires au bon fonctionnement de la construction doivent être réalisées sur le terrain.

#### 2) Voiries

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## ARTICLE UK4

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

#### 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisé dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau

potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

Pour toute construction comprenant au moins trois logements, les locaux poubelles et encombrants doivent être distincts l'un de l'autre.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE UK5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UK6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions comportant des commerces à rez-de-chaussée peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de l'avenue Morane Saulnier
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement allée Jean Monnet
- Les constructions doivent s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des rues Grange Dame Rose, Marcel Dassault, Nieuport et allée Latécoère

Par ailleurs, peuvent être implantés à l'alignement :

- les postes de transformation électriques,
- les locaux techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

## ARTICLE UK7

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la demi-hauteur de la construction ( $L \geq h/2$ ) avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance minimum de 8 m.
- S'il n'existe pas de baie créant des vues sur la façade faisant face à la limite : distance minimum de 3 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

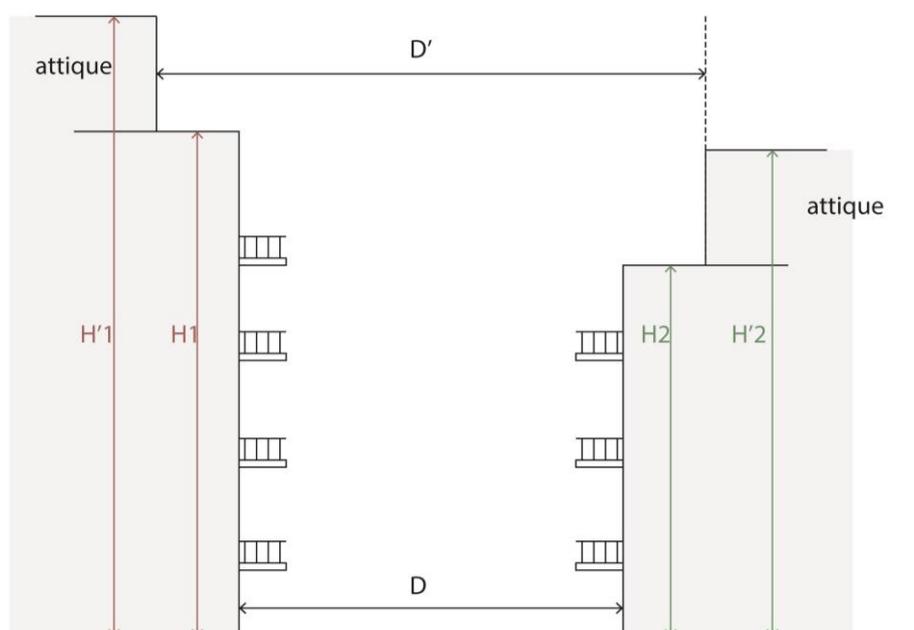
## ARTICLE UK8

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

#### 8-1 Définition :

La distance entre deux constructions est comptée au nu des façades dans la limite de 2 mètres en retrait du bord extérieur du balcon.

Dans le cas d'étages en attique la distance est comptée conformément au schéma ci-après.



$$D \geq \frac{H1 + H2}{2}$$

$$\text{et en cas d'étage en attique : } D' \geq \frac{H'1 + H'2}{2}$$

#### 8-2 Règles à respecter :

La distance entre les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance entre deux constructions se faisant face doit être au moins égale à la moyenne de leurs hauteurs respectives, soit  $L \geq (H+H')/2$  avec les minimas suivants :

- S'il existe des baies créant des vues sur une ou les deux façades se faisant face : distance minimum de 8 m.
- S'il n'existe pas de baies créant des vues : distance minimum de 4 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UK9

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions telle que définie en annexe est limitée à 40% de la surface de l'unité foncière hors emprise des parkings souterrains.

Les postes de transformation et de redressement électrique ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les parkings souterrains ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UK10

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles constructions ne doivent pas excéder, sous réserve des servitudes aéronautiques et radioélectriques : R+4+2 attiques ou R+5+1 attique

**Au sein du secteur UKa :**

- La hauteur sous-dalle des rez-de-chaussée sera d'au minimum 3,5 mètres.

## ARTICLE UK11

### ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'autorisation de bâtir peut être refusée si les constructions, par leur implantation, leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

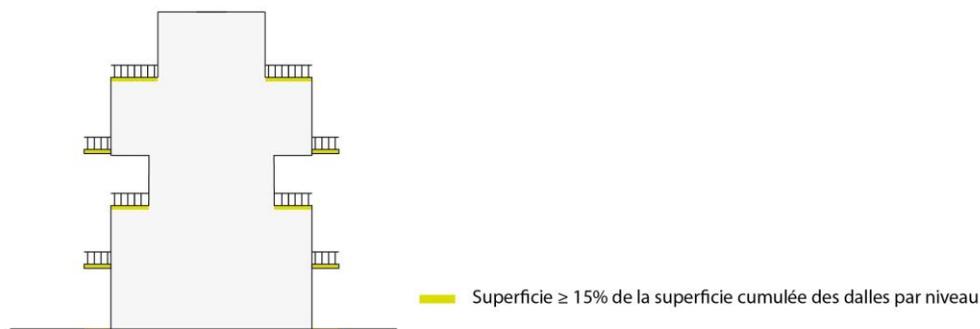
#### 1) Les façades

Les logements doivent pouvoir se prolonger par des espaces extérieurs ouverts généreux (jardins, terrasses, balcons).

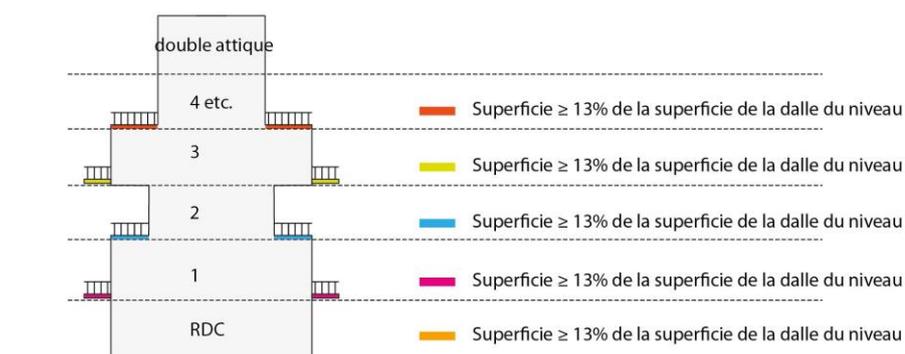
Cas de logements en rez-de-chaussée : il convient, sauf impossibilité fonctionnelle, de créer en prolongement des logements des espaces de jardins privés ;

Cas des étages courants : la création d'espaces extérieurs est obligatoire, elle doit respecter les conditions suivantes :

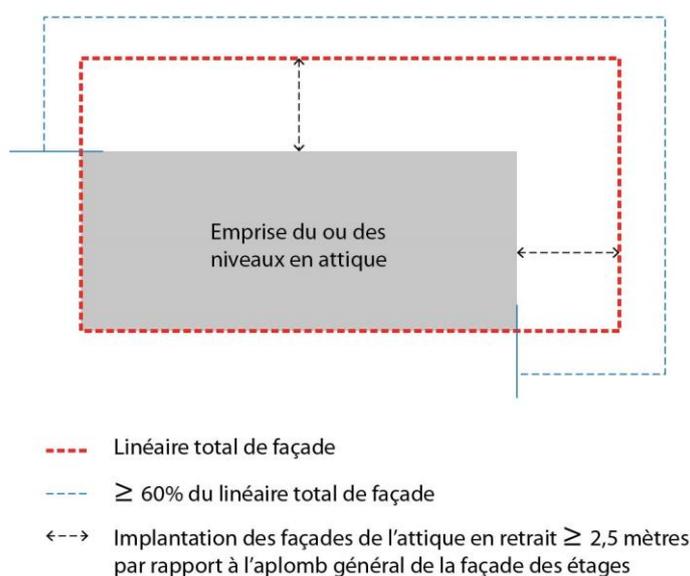
- les balcons et terrasses doivent avoir une profondeur minimale de 1,4 mètre,
- 15% au minimum de la superficie cumulée des dalles par niveau doit être affecté aux espaces extérieurs non clos (balcons, terrasses) avec un minimum de 13% de la superficie de la dalle de chacun des niveaux considérés.



Pour chaque niveau sauf en cas de double attique :



Cas des étages en attique : les façades doivent être implantées à 2,5 mètres minimum en recul par rapport à l'aplomb général de la façade des étages inférieurs sur au moins 60% du linéaire total de façade. En cas de double attique, le deuxième niveau d'attique est exonéré de cette contrainte.



### Les matériaux de façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles.

#### Les pignons

Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des pignons aveugles sera d'aspect sobre dans le choix des matériaux et de la teinte, notamment dans le cas d'une isolation thermique par ~~extension~~ l'extérieur. Une attention particulière sera portée sur l'association des matériaux s'ils doivent être différents des façades principales. Un traitement de pignon en « trompe l'œil » peut être autorisé sous réserve qu'il présente un intérêt en termes de paysage urbain et d'insertion dans le site.

#### Les descentes d'eau pluviale

C'est un élément de finition important de la façade. Elles seront intégrées à la composition de la façade.

### 2) Les toitures

Les installations techniques et les gardes corps de toitures terrasses doivent être intégrés dans la volumétrie des bâtiments neufs. La remontée d'acrotère doit être pleine ou surmontée au maximum d'une seule lisse horizontale. Pour les bâtiments existants, les installations techniques nouvelles doivent être dissimulées par des écrans pare-vues traités qualitativement.

Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes, les « chiens assis » étant interdits (les châssis de toit ne peuvent être utilisés que sur cour).

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, tôles nervurées, zinc laqué sont interdites y compris pour les constructions à usage d'annexe qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

### 3) Les murs et les baies

Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.

Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

### 4) Les clôtures

Les clôtures entre le domaine public et le domaine privé ne peuvent être constituées que de bordurettes d'une hauteur maximale de 10 cm, complétées ou non d'une haie vive de 1m de hauteur maximale.

Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

## **ARTICLE UK12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé pour :

#### Les constructions à destination de logement

Au minimum une place de stationnement par logement.

Pour les logements locatifs sociaux, au minimum 0,5 place par logement.

Des aires de stationnement pour les deux-roues et des locaux poussettes devront être réalisées

Pour les constructions à destination de commerce :

Une place de stationnement au minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher, surface de stockage non comptée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

Normes :

Dans tous les cas, un emplacement minimum pour les opérations de chargement-déchargement des poids lourds doit être prévu.

La dimension minimum d'une place est de 4,50m x 2,40m. Un dégagement de 5 mètres au minimum doit être également prévu.

Une proportion de 80% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée en rez-de-chaussée des constructions ou en sous-sol.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, d'un parking public,...) et au nombre et au type d'utilisateur concerné.

La règle relative au stationnement pour les activités non prévues ci-dessus est celle à laquelle elles sont le plus directement assimilables quant à leur mode de fonctionnement.

Pour la prise en compte des exigences en nombre de places de stationnement, la tranche de surface de plancher entamée est arrondie à la tranche entière la plus proche dans la catégorie concernée (exemple 140 m<sup>2</sup> arrondi à 150 m<sup>2</sup> pour le commerce).

Stationnement vélos :

**Logement :** Pour les constructions comprenant au moins 3 logements, 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

**Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SP, industries et équipements publics :** a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.

**Établissements scolaires :**

- Ecoles primaires : une place pour 8 à 12 élèves,
- Collèges et lycées : une place pour 3 à 5 élèves
- Universités et autres : une place pour 3 à 5 étudiants

Stationnement véhicules électriques :

Les constructions devront intégrer un pourcentage de places équipées pour la recharge des véhicules électriques et hybrides conformément au Code de la construction et de l'habitation.

## ARTICLE UK13

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées lorsqu'il s'agit de préserver le taux minimum d'espace et de sujets plantés exigé au présent article.

Tous les espaces non construits et non réservés à la circulation doivent être plantés et aménagés en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50m<sup>2</sup> de terrain. L'espace planté doit être supérieur ou égal à 40% de la surface du terrain.

**Au sein du secteur UKa, un minimum de 40% d'espace de pleine terre\* devra être réalisé.**

L'espace planté doit comporter au minimum 1 arbre de haute tige (devant ~~mesurer 2,5 m de hauteur minimum~~ observer une circonférence du tronc de 25 cm minimum à la plantation) et 2 arbustes (devant mesurer 1m de hauteur minimum à la plantation) pour 100 m<sup>2</sup> de surface d'espace vert.

Les courettes sont dallées, pavées ou aménagées en espaces verts.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique comme des espaces paysager protégés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, tout abattage d'arbre est interdit, sauf dans le cas prouvé ou le spécimen serait malade ou présenterait un danger pour le public. Dans ce cas, un spécimen d'essence équivalente (devant observer à la plantation une circonférence du tronc mesurée à 1,30 mètre du sol de 25 cm minimum, ou une hauteur minimum de 3,5 mètres pour les arbres en cépée et les conifères).

*\*Est considéré de pleine terre tout espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol (hors passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux)) et constitué de terre végétale sur une profondeur minimum de 5 mètres.*

## ARTICLE UK14

### POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

## ARTICLE UK15

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Sauf impossibilité technique, le raccordement au chauffage urbain est imposé pour toute construction comprenant 3 logements et plus.

**ARTICLE UK16****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.



## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN

La **zone UN** correspond à la base aérienne 107.

Le règlement de cette zone permet le fonctionnement de l'aérodrome et l'exercice des activités de la Défense.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE UN1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Occupations et utilisations du sol de toute nature non visées à l'article 2 sont interdites.

**ARTICLE UN2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont uniquement autorisées, les constructions, installations et travaux divers de toute nature, nécessaires au fonctionnement de l'aérodrome ou des services gestionnaires, ainsi qu'à l'exercice des activités de la Défense.

**ARTICLE UN3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voiries :

Les voiries internes doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supportent.

Les impasses doivent se terminer en rond-point afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

**ARTICLE UN4****DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisés dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

### 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

### 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE UN5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

## ARTICLE UN6

### IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 12m minimum par rapport à l'alignement.

Cependant des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- pour tenir compte de la configuration des parcelles.
- pour tenir compte de la topographie ou de la nature du terrain.
- pour permettre l'amélioration des constructions existantes implantées non conformément aux règles précédentes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UN7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait minimum de 3m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE UN8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doivent respecter les impératifs techniques liés au fonctionnement de l'aérodrome.

**ARTICLE UN9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UN10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions doit respecter les impératifs techniques et les servitudes aéronautiques et radioélectriques liés au fonctionnement de l'aérodrome.

**ARTICLE UN11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les modifications ou extensions doivent être conduits dans le respect de l'architecture originelle ; volumes, ouvertures, matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures.

**ARTICLE UN12****OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations visées dans l'article 2.

**ARTICLE UN13****ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Nonobstant le respect des impératifs techniques et des servitudes aéronautiques et radioélectriques liés au fonctionnement de l'aérodrome :

- les plantations doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes,
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Ces espèces sont répertoriées dans l'annexe 5 « Liste des espèces invasives » du présent règlement.

**ARTICLE UN14****POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UN15****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

**ARTICLE UN16****OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

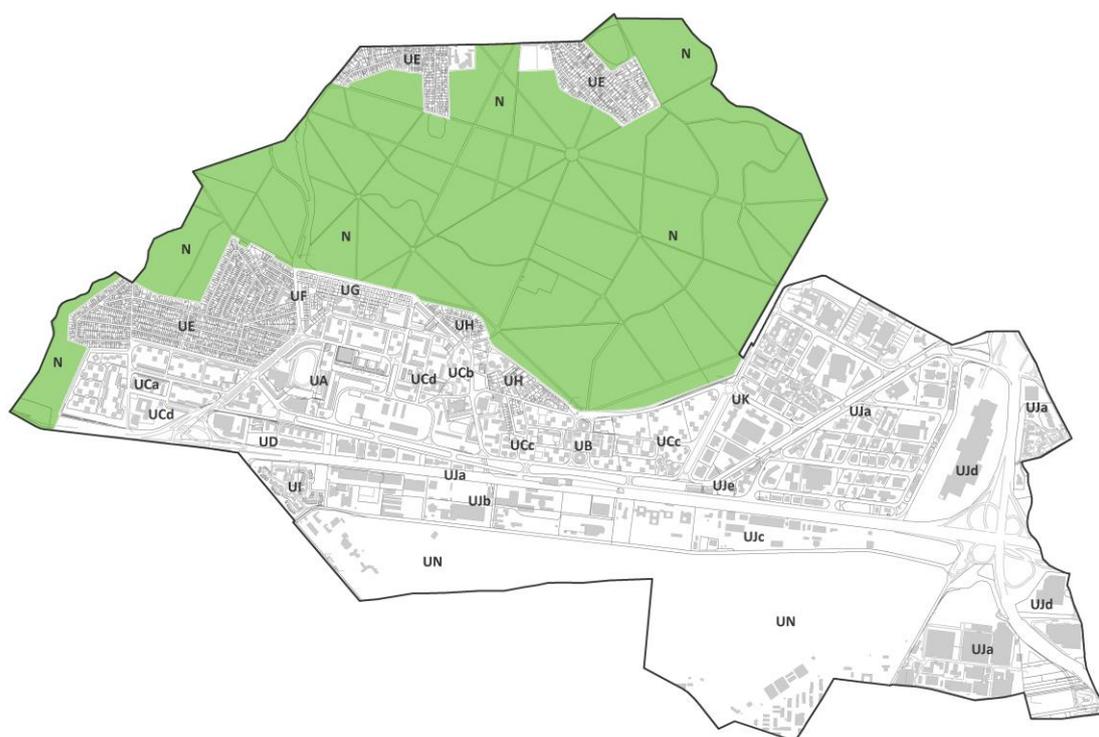


## DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

La **zone N** regroupe la forêt de Meudon et une partie de la forêt de Versailles.

Elle est inconstructible, seules sont autorisées les constructions liées à la surveillance des boisements et l'extension mesurée des équipements publics existants.

Plan de délimitation indicatif



**ARTICLE N1****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions, établissements et installations de toute nature à l'exception de ceux prévus en N2 sont interdites.

A l'intérieur des zones humides sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions nouvelles ;
- Tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares, le défrichement des landes...) ;
- L'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone ;

**ARTICLE N2****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou installations suivantes sont autorisées, sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- les constructions nécessaires à la gestion et à la surveillance du boisement.
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.
- l'aménagement, les constructions et travaux publics nécessaires à la réalisation et à l'exploitation de l'autoroute A86 et du tramway Chatillon-Vélizy-Viroflay.
- les constructions nécessaires à l'exploitation, à l'entretien et à l'usage de ces espaces (notamment locaux techniques, ...).

**ARTICLE N3****ACCES ET VOIRIE**1) Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès sur une voie publique ou privée, permettant la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent prendre le minimum d'emprise sur les voies publiques et apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2) Voiries :

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

**ARTICLE N4****DESSERTE PAR LES RESEAUX**1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau collectif de distribution avec les caractéristiques de pression correspondant à ses besoins.

## 2) Assainissement

L'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément aux dispositions du règlement d'assainissement en vigueur qui détermine les conditions de prétraitement éventuel, de branchement sur le réseau public et le volume des rejets autorisés dans le réseau.

Les eaux usées domestiques des constructions à usage d'habitation ou d'activités doivent être recueillies par le réseau public d'assainissement.

Toute nouvelle construction doit recueillir et acheminer les eaux usées séparément des eaux pluviales jusqu'au réseau public, même si celui-ci est unitaire.

Les eaux usées non ménagères doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le collecteur public.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils peuvent cependant favoriser l'utilisation sur la parcelle des eaux de pluie, en particulier par infiltration naturelle ou stockage visant à réguler les apports météoriques avant leur utilisation non polluante sur la parcelle ou leur acheminement au réseau public.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- L'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie, ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.
- L'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement du service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.

## 3) Déchets

Les locaux poubelles et encombrants doivent être intégrés à la construction. Ils devront répondre aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers de Versailles Grand Parc. Pour assurer la collecte des déchets et des ordures ménagères le ou les points de collecte doivent être accessibles par camion.

## 4) Autres réseaux (électricité, gaz, téléphone, câble...)

Les raccordements des constructions aux réseaux divers (électricité, téléphone, câble...) doivent obligatoirement s'effectuer en souterrain.

## ARTICLE N5

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

**ARTICLE N6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de :

- 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes.
- 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires.
- 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales.
- 10 m de l'alignement en bordure des chemins départementaux.
- 6 m par rapport à l'alignement en bordure des autres voies.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 0,50 mètre au minimum.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE N7****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en retrait minimum de 3 m.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (le 26 avril 2017).

**ARTICLE N8****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé.

**ARTICLE N9****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

100 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol.

**ARTICLE N10****HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

**ARTICLE N11****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En application de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Afin d'assurer l'insertion d'un projet d'extension, de construction neuve ou de modification de l'aspect extérieur d'une construction existante dans son environnement urbain, une charte architecturale figurant en annexe du dossier explicite les modalités de mise en œuvre des prescriptions réglementaires.

L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### 1) Les matériaux

Les imitations de matériaux sont interdites.

L'emploi, sans enduit, des matériaux d'aspect carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc...est interdit. Les enduits extérieurs des murs doivent être d'aspect ton pierre ou mortier naturel.

### 2) Les clôtures

Les clôtures dans la mesure où elles sont indispensables à la protection des installations, doivent être de type grillage, type soudé, à mailles rectangulaires ou palissades d'aspect bois.

### 3) Dispositions diverses

Les dispositions du présent article peuvent faire l'objet de dérogations pour permettre d'atteindre une ou plusieurs cibles relatives à la démarche de Haute Qualité Environnementale.

## **ARTICLE N12**

### **OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Sans objet.

## **ARTICLE N13**

### **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE N14**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE N15**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture. Ils devront être installés de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

## **ARTICLE N16**

### **OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction
- Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### Annexe 1

#### DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

##### **Habitation**

Cette destination comprend toutes les formes d'habitat.

Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

##### **Hébergement hôtelier**

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...

Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

##### **Bureaux**

Les bureaux correspondent à des locaux et annexes où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises...

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;

##### **Commerce**

La destination « commerces » comprend les locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire par exemple :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- cafés et restaurants ;
- produits diététiques ;
- primeurs.

Commerce non alimentaire par exemple :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage
- loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;
- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

### **Artisanat**

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- menuiserie ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
- automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier.

### **Industrie**

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.

### **Entrepôt**

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.

Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

### **Exploitation agricole ou forestière**

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Les activités équestres sont intégrées aux activités agricoles.

### **Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

### Annexe 2

## DÉFINITIONS

#### ACCES

- pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie (voir ce mot) publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### AFFECTATION

- usage principal et conditions d'utilisation d'un terrain ou d'une zone du PLU.
- Pour ce qui concerne les bâtiments ou les constructions, on préférera le terme de *destination* (voir ce mot). On parle pourtant de *changement d'affectation* pour désigner la modification de l'usage d'un bâtiment ou d'une construction (transformation de locaux à usage d'habitation en bureaux par exemple).

#### ALIGNEMENT

- limite entre l'emprise des voies publiques et les propriétés privées.

#### ALIGNEMENT VERTICAL

- composition dans une façade des ouvertures situées dans le même axe vertical.

#### AMENAGEMENT DES BATIMENTS EXISTANTS

- notion appréciée à partir de deux critères : l'importance des travaux d'une part, la modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment d'autre part. Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent donc que consister en des travaux de faible importance (tels que l'amélioration du confort d'une habitation), n'ayant pas pour effet par exemple de créer un niveau supplémentaire ni de changer la destination du bâtiment.

#### APPENTIS

- construction (ouverte ou fermée) présentant une toiture à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur une construction plus haute.

#### ARBRE DE HAUTE TIGE

- arbre feuillu ou conifère dont la hauteur atteint au moins 15m à l'âge adulte.

#### BAIE

- Percement doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent.
- Les fenêtres se divisent en deux types de baies :
  - baie principale : baie éclairant les pièces principales (voir ce mot), située à une hauteur de plancher inférieure ou égale à 1,90m.
  - baie secondaire : baie éclairant les salles de bain, salles d'eau, WC, etc., située à une hauteur de plancher supérieure ou égale à 1,90m.

#### BANDE CONSTRUCTIBLE

- il s'agit de la portion de terrain, dont la largeur est mesurée depuis la limite de la voie publique, dans laquelle les constructions sont autorisées.

#### BARDAGE

- revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises).

#### COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre l'emprise au sol (voir ce mot) des constructions et la superficie totale de l'unité foncière.

### COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (CEV)

- rapport, exprimé en pourcentage, entre la surface réservée aux espaces verts (voir ce mot) et la superficie totale de l'unité foncière.

### COMBLES

- partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte.

### CONSTRUCTIBILITE

- elle est déterminée par le coefficient d'emprise au sol (voir ce mot) et la hauteur maximum autorisée.

### CONSTRUCTION PRINCIPALE

- construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions (habitat, commerce, activité, équipements publics ou privés éducatif, sanitaire et sociaux, etc.),
- construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

### CONSTRUCTION ISOLEE

Une construction est dite isolée et correspond ainsi à une annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce. Sont considérées comme constructions annexe notamment les garages, les abris de jardin, etc.

### DESSERTE D'UN TERRAIN

- la desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

### DESTINATION

- utilisation d'un immeuble en vue de laquelle il a été construit ou acquis. Le *Manuel du Permis de Construire*, édité par le ministère de l'Équipement, distingue 9 types de destinations : l'habitation, l'hôtellerie, les équipements collectifs, le commerce ou l'artisanat, les bureaux ou les services, l'industrie, les entrepôts commerciaux, le stationnement et l'agriculture.

### DIVISION DE PROPRIETE

- Sont considérés comme terrains issus de division les propriétés (voir ce mot) résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

La division d'une propriété produisant plus de 2 lots à bâtir (4 dans le cas d'un partage successoral) relève de la procédure de lotissement, au sens des articles R315.1 et 2 du code de l'urbanisme.

Enfin, lorsque la superficie minimale des terrains est réglementée (article 5 du règlement des zones du PLU), la jurisprudence dite « Campero » a établi que pour être constructibles, la parcelle créée et la parcelle résiduelle doivent présenter les caractéristiques minimales fixées.

Nota : Les opérations dites de « détachement de parcelle » sont assimilées à des divisions de propriété.

### EGOUT DE TOITURE

- égout principal situé en bas de la toiture, qui sert de référence pour le calcul de la hauteur. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au niveau de l'étanchéité.

### EMPRISE BATIE / EMPRISE AU SOL

- surface au sol occupée par un bâtiment. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle. Les saillies diverses telles que balcons, corniches, débords de toiture...ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti.

### EMPRISES PUBLIQUES

- emprises situées sur le domaine public, qui regroupe les biens mis à la disposition du public ou affectés à un service public, soumis à un régime juridique de droit public. Le domaine public est réparti entre l'État et les différentes collectivités territoriales, et concerne des espaces naturels (littoral, fleuves, lacs, etc.) et artificiels (routes et autoroutes, voies ferrées, cimetières, promenades publiques, terrains militaires, aérodromes, etc.).

### ENDUITS EXTERIEURS

- les enduits extérieurs ou enduits de façade ont une triple fonction d'imperméabilisation, d'uniformisation des parois de maçonnerie et de finition esthétique des façades.

### EQUIPEMENTS EDUCATIFS, SANITAIRES ET SOCIAUX

- équipement présentant un caractère utile à l'ensemble des habitants, quels que soient sa fonction (culturelle, culturelle, de formation, de loisirs, hospitalière, sanitaire, scolaire, sportive ou sociale) et son caractère (public ou privé).

Il peut s'agir d'équipements dits d'*infrastructure* (réseaux publics d'alimentation en eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité, réseaux de transport, etc.) ou de *superstructure* (équipements scolaires, sociaux, culturels, etc.).

### ESPACES BOISES CLASSES

- catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L130.1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.
- Le classement au titre des espaces boisés classés 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. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

### ESPACES VERTS

- espaces végétalisés, ce qui exclut les surfaces imperméabilisées (voir ce mot) telles que les parkings, les terrasses, les voies internes en béton, en bitume ou de quelque nature que se soit, etc., à l'exception de solutions végétalisées).

### EXTENSION DES CONSTRUCTIONS

- augmentation de la superficie d'une construction par adjonction d'une ou plusieurs pièces, d'un garage ou d'une véranda ou par surélévation. Les extensions ne sont admises que dans la mesure où la nature de l'occupation des sols n'est pas modifiée.

### FAITAGE

- éléments composant la partie supérieure de la toiture.

### GOUTTIERE

- **pendante** : élément recueillant les eaux pluviales de la toiture, fixé en débord par des crochets ou des supports,
- **havraine** ou nantaise : élément recueillant les eaux pluviales reposant sur le versant de la toiture.

### HAUTEUR

- la hauteur maximum autorisée peut être évaluée par rapport au sol naturel ou au niveau moyen du trottoir. Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

### HAUTEUR DE FAÇADE

- la hauteur de façade correspond à la hauteur comprise entre l'égout du toit et le sol naturel.

### HAUTEUR DE CONSTRUCTION

- la hauteur de bâtiment correspond à la hauteur comprise entre le faitage et le niveau moyen du trottoir

### ILOT

- petite unité de l'espace urbain, bâtie ou non bâtie, délimitée par des voies publiques ou privées.

### JOUR D'UNE OUVERTURE

- espace laissé libre par la menuiserie (partie visible du vitrage).

### LIMITE SEPARATIVE ABOUTISSANT AUX VOIES (OU LATERALE)

- limite entre deux terrains, qui vient rejoindre la voie.

### LIMITE DE FOND DE PARCELLE

- limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

### LUCARNE

- ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

### PARKING SOUTERRAIN AU SENS DES ARTICLES 1,9, 12 ET 13 DU PLU

- sont considérés comme souterrains les parkings enterrés. S'agissant des terrains en pente sont considérés comme souterrains les parkings semi enterrés dès lors qu'ils sont recouverts d'une terrasse ou d'une dalle suivant au moins pour partie le profil de la pente naturelle du sol ou du terrain avant travaux et à condition que leur plafond (ou plancher haut) ne dépasse pas le point le plus haut de ladite pente.

### PARKING SILO

- construction autonome à usage exclusif de stationnement comportant plusieurs niveaux au-dessus du niveau du sol naturel.

### PARKING SUR DALLE

- ensemble de places de stationnement aériennes implantées sur une dalle artificiellement créée au-dessus du niveau du sol naturel. Ne sont pas considérés comme des parkings sur dalle pour l'application de l'article UJ1, les places de stationnement aériennes situées sur les dalles constituant la partie supérieure d'un parking souterrain.

### PLEINE TERRE

- \* Est considéré de pleine terre tout espace libre ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage dans le sol et hors sol (hors passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux)) et constitué de terre végétale sur une profondeur minimum de 5 mètres.

### PROPRIETE

- \* une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'unité foncière (voir ce mot).

### SOL NATUREL

- \* niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des bâtiments. Le sol naturel correspond au niveau de sol pris en limite séparative du côté des terrains contigus, abstraction faite des affouillements et exhaussements constituant des accidents au regard du niveau général du sol de ces terrains.

### SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### SURFACE IMPERMEABILISEE

- \* partie d'un terrain recouverte par tout type de revêtement non perméable (en excluant les emprises bâties) : terrasse non couverte, court de tennis, piscine, allée ou place de stationnement gravillonnée ou bitumée, etc.

### **TISSU URBAIN**

- \* implantation ou caractéristique des bâtiments dans une zone.

### **UNITE FONCIERE**

- \* ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, une même indivision ou une même copropriété. C'est le terrain qui est pris en compte pour l'application des règles d'urbanisme, notamment d'emprise au sol, de COS, de prospects.

### **VERANDAS ET VERRIERES**

- \* La réalisation d'une véranda est soumise à permis de construire ou à déclaration de travaux si sa surface hors œuvre brute est inférieure à 20m<sup>2</sup>. Afin d'assurer leur intégration dans la construction, elles doivent :
  - S'harmoniser avec le bâti existant,
    - ◆ soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc.),
    - ◆ soit en s'accolant aux constructions existantes à la manière d'une dépendance en respectant les volumes et matériaux voisins.
  - Etre édifiées avec des matériaux de qualité.

### **VOIE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE**

- voie publique ou privée ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons par volonté expresse ou tacite du (ou des) propriétaire(s).

### **VOIE DE DESSERTE INTERNE**

- voie privative, destinée à la seule desserte d'un ensemble de constructions (logements notamment).

## Annexe 3

**PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE IDENTIFIÉ (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)**

Localisation	Photo	Localisation	Photo
École Ferdinand Buisson 3, rue Molière		Hôtel de Police municipale 1, avenue du Capitaine Tarron	
Église Saint Jean-Baptiste 16, rue Clément Ader		Église Saint- Denis Rue Aristide Briand	
L'Onde Théâtre Centre d'Art 8 bis avenue Louis Bréguet		Ancien manoir 4, rue de la forêt	
Cantonement de passage des C.R.S. 1, avenue Sadi Lecointe		Ancien Relais de Poste 24, rue Paul Fort	

### Annexe 4

#### LISTE DES ESPÈCES INVASIVES ET À PRÉCONISER

Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages

Document actualisé avec les données du CBNBP : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/ressources/ressources.jsp>

Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia dealbata</i> Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia saligna</i> (Labill.) Wendl. Fil.	Fabaceae	Australie
<i>Acer negundo</i> L.	Aceraceae	N. Am.
<i>Ailanthus altissima</i> (Miller) Swingle	Simaroubaceae	Chine
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aristolochia sempervirens</i> L.	Aristolochiaceae	C. et E. Méd.
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Asteraceae	E. Asie
<i>Aster novi-belgii</i> gr.	Asteraceae	N. Am.
<i>Aster squamatus</i> (Sprengel) Hieron.	Asteraceae	S. et C. Am.
<i>Azolla filicuiculoides</i> Lam.	Azollaceae	Am. trop. + temp.
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Berteroa incana</i> (L.) DC.	Brassicaceae	Eurosib.
<i>Bidens connata</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bidens frondosa</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Bothriochloa barbinodis</i> (Lag.) Herter		
<i>Bromus catharticus</i> Vahl	Poaceae	S. Am.
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Buddlejaceae	Chine
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Aizoaceae	S. Af.
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) R. Br.	Aizoaceae	S. Af.
<i>Cenchrus incertus</i> M.A. Curtis	Poaceae	Am. trop, et subtrop.
<i>Chenopodium ambrosioides</i> L.	Chenopodiaceae	Am. trop.
<i>Conyza bonariensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronq.	Asteraceae	N. Am.
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz) E. Walker	Asteraceae	A. trop.
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Doaceae	S. Am.
<i>Cotula coronopifolia</i> L.	Asteraceae	S. Af.
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne		
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam.	Cyperaceae	Am. trop.
<i>Cytisus multiflorus</i> (L'Hér.) Sweet	Fabaceae	W. Méd.
<i>Cytisus striatus</i> (Hill) Rothm.	Fabaceae	Médit.
<i>Egeria densa</i> Planchon	Hydrocharitaceae	S. Am.

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Hydrocharitaceae	N. Am
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Hydrocharitaceae	N. Am.
<i>Epilobium ciliatum</i> Rafin.	Onagraceae	N. Am.
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Helianthus x laetiflorus</i> Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Heracleum mantegazzianum</i> gr.	Apiaceae	Caucase
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.		
<i>Impatiens balfouri</i> Hooker fil.	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens capensis</i> Meerb	Balsaminaceae	N. Am.
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsaminaceae	Himalaya
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsaminaceae	E. Sibér.
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Hydrocharitaceae	S. Af.
<i>Lemna minuta</i> H.B.K.	Lemnaceae	Am. trop.
<i>Lemna turionifera</i> Landolt	Lemnaceae	N. Am.
<i>Lindernia dubia</i> (L.) Pennell	Scrophulariaceae	N.E. Am.
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter et Burdet	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H. Raven	Onagraceae	N. et S. Am.
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Haloragaceae	S. Am.
<i>Oenothera biennis</i> gr.	Onagraceae	N. Am.
<i>Oxalis pes-caprae</i>	Oxalidaceae	S. Af.
<i>Paspalum dilatatum</i> Poirlet	Poaceae	S. Am.
<i>Paspalum distichum</i> L.	Poaceae	Am. trop.
<i>Pittosporum tobira</i> (Thunb.) Aiton fil.	Pittosporaceae	Eur. / Asie / Orient
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Rosaceae	Balk.-pers.
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Polygonaceae	Japon
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Polygonaceae	E. Asie
<i>Reynoutria x bohemica</i> J. Holub	Polygonaceae	Orig. hybride
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Ericaceae	Balkans / Pén. ibér.
<i>Robinia pseudo-acacia</i> L.	Fabaceae	N. Am.
<i>Rumex cristatus</i> DC.	Polygonaceae	Grèce / Sicile
<i>Rumex cuneifolius</i> Campd.	Polygonaceae	S. Am.
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Asteraceae	S. Af.
<i>Solidago canadensis</i> L.	Asteraceae	N. Am.
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Asteraceae	N. Am.
<i>Spartina anglica</i> C.E. Hubbard	Doaceae	S. Angleterre
<i>Sporobolus indicus</i> (L.) R. Br.	Poaceae	Am. trop, subtrop.

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

<b>Liste 1 : Espèces végétales invasives à proscrire</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Symphytum asperum</i> gr.	Boraginaceae	Caucase-pers.
<i>Xanthium strumarium</i> gr.	Asteraceae	Am / Médit

<b>Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Acacia longifolia</i> (Andrews) Willd.	Fabaceae	Australie
<i>Acacia retinodes</i> Schlecht.	Fabaceae	S. Australie
<i>Ambrosia tenuifolia</i> Sprengel	Asteraceae	S. Am.
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Fabaceae	N. Am
<i>Aptenia cordifolia</i> (L. fil.) Schwantes	Aizoaceae	S. Af.
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Asclepiadaceae	S. Am.
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Asteraceae	N. Am.
<i>Atriplex sagittata</i> Borkh.	Chenopodiaceae	
<i>Brassica tournefortii</i> Gouan	Brassicaceae	Med. As.
<i>Bunias orientalis</i> L.	Brassicaceae	S.-E. Eur.
<i>Cedrus atlantica</i> (Endl.) Carrière	Pinaceae	N. Af.
<i>Claytonia perfoliata</i> Donn. ex Willd.	Portulacaceae	N. Am.
<i>Conyza floribunda</i> H.B.K.	Asteraceae	Am. trop.
<i>Crepis bursifolia</i> L.	Asteraceae	Ital.
<i>Cupressus macrocarpa</i> Hartweg	Cupressaceae	N. Am.
<i>Cyperus difformis</i> L.	Cyperaceae	Paleotemp.
<i>Dichanthelium acuminatum</i> (Swartz) Gould & C.A. Clarke	Poaceae	
<i>Eichornia crassipes</i> Solms. Laub.	Pontederiaceae	Brésil
<i>Elide asparagoides</i> (L.) Kerguélen (= <i>Medeola myrtifolia</i> L.)	Liliaceae	N. Am.
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Pers.	Asteraceae	N. Am.
<i>Euonymus japonicus</i> L. fil.	Celastraceae	Sino-nippon
<i>Freesia corymbosa</i> (Burm.) N.E. Br.	Iridaceae	S. Af.
<i>Galega officinalis</i> L.	Fabaceae	S.-E. Eur. / As.
<i>Gazania rigens</i> (L.) Gaertner	Asteraceae	S. Af.
<i>Gomphocarpus fruticosus</i> (L.) Aiton fil.	Asclepiadaceae	S. et Af.
<i>Hakea sericea</i> Schrader	Proteaceae	S.-E. Austr.
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Juncaceae	Am. pacifico-atl.
<i>Ligustrum lucidum</i> Aiton fil.	Oleaceae	Sino-jap.
<i>Lonicera japonica</i> Thunb	Caprifoliaceae	Sino-Jap.
<i>Lycium barbarum</i> L.	Solanaceae	Chine

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

<b>Liste 2 : espèces invasives potentielles à surveiller attentivement</b>		
Espèces	Famille	Origine
<i>Medicago arborea</i> L.	Fabaceae	Med.
<i>Morus alba</i> L.	Moraceae	E. Asie
<i>Nothoscordum borbonicum</i> Kunth	Liliaceae	S. Am. subtrop.
<i>Oenothera longiflora</i> L.	Onagraceae	S. Am.
<i>Oenothera striata</i> Link (= <i>O. stricta</i> )	Onagraceae	S. Am.
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Mill.	Cactaceae	C. Am.
<i>Opuntia monacantha</i> (Willd.) Haw.	Cactaceae	S. Am.
<i>Parthenocissus inserta</i> (A. Kerner) Fritsch	Vitaceae	N.-E. Am.
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Poaceae	Abyssinie
<i>Periploca graeca</i> L.	Asclepiadiaceae	E. Méd.
<i>Phyllostachys mitis</i> Rivière	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys nigra</i> (Lodd.) Munro	Poaceae	Japon
<i>Phyllostachys viridi-glaucescens</i> (Pair.) Riv.	Poaceae	Japon
<i>Pyracantha coccinea</i> M. J. Roemer	Rosaceae	Méd.
<i>Rumex thyrsiflorus</i> Fingerh.	Polygonaceae	Eurosib.
<i>Saccharum spontaneum</i> L.	Poaceae	S. As. / N. et E. Afr.
<i>Salpichroa organifolia</i> (Lam.) Baillon	Solanaceae	S. Am.
<i>Selaginella kraussiana</i> (G. Kunze) A. Braun	Selaginellaceae	S. et trop. Af.
<i>Senecio angulatus</i> L. fil.	Asteraceae	S. Af.
<i>Senecio deltoideus</i> Less.	Asteraceae	S. Af.
<i>Setaria parviflora</i> (Poir.) Kerguelen	Poaceae	C. Am.
<i>Sicyos angulata</i> L.	Cucurbitaceae	N. Am.
<i>Solanum chenopodioides</i> Lam. (= <i>S. sublobatum</i> Willd. ex Roemer & Schultes)	Solanaceae	S. Am.
<i>Sporobolus neglectus</i> Nash	Poaceae	N. Am.
<i>Sporobolus vaginiflorus</i> (Toney) Wood	Poaceae	N. Am.
<i>Tetragonia tetragonioides</i> (Pallas) O. Kuntze	Tetragoniaceae	Australie / Nlle-Zél.
<i>Tradescantia fluminensis</i> Velloso	Commelinaceae	S. Am.
<i>Ulex europaeus</i> L. subsp. <i>latebracteatus</i> (Mariz) Rothm.	Fabaceae	Pén. Ibér.
<i>Ulex minor</i> Roth subsp. <i>breoganii</i> Castroviejo & Valdés Bermejo	Fabaceae	Médit.
<i>Veronica persica</i> Poirlet	Scrophulariaceae	W. As.
<i>Yucca filamentosa</i> L.	Liliaceae	N. Am.

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Abutilon theophrastii</i> Medik.	Malvaceae	Rég. subpont
<i>Achillea crithmifolia</i> Waldst. & Kit.	Asteraceae	Pén. balk.
<i>Agave americana</i> L.	Agavaceae	C. Am.
<i>Altemanthera philoxeroides</i> (Martius) Griseb.	Amaranthaceae	
<i>Alternanthera caracasana</i> H.B.K.	Amaranthaceae	Am. trop.
<i>Amaranthus blitoides</i> S. Watson	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Amaranthus bouchonii</i> Thell.	Amaranthaceae	Orig. incert.
<i>Amaranthus deflexus</i> L.	Amaranthaceae	S. Am.
<i>Amaranthus retroflexus</i> L.	Amaranthaceae	N. Am.
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Asteraceae	N. Am.
<i>Anchusa ochroleuca</i> M. Bieb.	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Artemisia annua</i> L.	Asteraceae	Eurasie
<i>Asclepias syriaca</i> L.	Asclepiadaceae	N. Am.
<i>Bidens subalternans</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Boussaingaultia cordifolia</i> Ten.	Basellaceae	S. Am. subtrop.
<i>Broussonetia papyrifera</i> (L.) Vent.	Moraceae	Tahiti
<i>Centaurea diffusa</i> Lam.	Asteraceae	S.-E. Eur.
<i>Cordyline australis</i> (Forster) Endl.	Agavaceae	Nlle Zélande
<i>Coronopus didymus</i> (L.) Sm.	Brassicaceae	N. Am.
<i>Cortaderia richardi</i>	Poaceae	Nlle Zélande
<i>Datura innoxia</i> Miller (= <i>D. metel</i> L.)	Solanaceae	Am. C.
<i>Datura stramonium</i> L.	Solanaceae	Am.
<i>Echinochloa colona</i> (L.) Link	Poaceae	Paléo/sub. trop
<i>Echinochloa muricata</i> (P. Beauv.) Fernald	Poaceae	N. Am.
<i>Echinochloa oryzoides</i> (Ard.) Fritsch	Poaceae	Asie
<i>Echinochloa phyllopogon</i> (Stapf) Koss.	Poaceae	Asie trop.
<i>Elaeagnus xebbingei</i> Hort	Elaeagnaceae	
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Elaeagnaceae	
<i>Eleusine indica</i> (L.) Gaertner	Poaceae	thermoc cosm.
<i>Eragrostis mexicana</i> (Hormem.) Link	Poaceae	Am.
<i>Erigeron karvinskianus</i> DC.	Asteraceae	N. Am.
<i>Eschscholzia californica</i> Cham.	Papaveraceae	N. Am.
<i>Euphorbia maculata</i> L.	Euphorbiaceae	N. Am.
<i>Galinsoga parviflora</i> Cav.	Asteraceae	S. Am.
<i>Galinsoga quadriradiata</i> Ruiz & Pavon	Asteraceae	S. Am.
<i>Gamochaeta americana</i> (Miller) Weddell	Asteraceae	Am.
<i>Gamochaeta subfalcata</i> (Cabrera) Cabrera	Asteraceae	N. et S. Am.
<i>Heteranthera limosa</i> (Swartz) Willd.	Pontederiaceae	Am. trop.
<i>Heteranthera reniformis</i> Ruiz & Pavon	Pontederiaceae	N. et S. Am.
<i>Hypericum gentianoides</i> L. (= <i>H. sarothra</i> Michaux)	Hypericaceae	N. Am.
<i>Hypericum mutilum</i> L.	Hypericaceae	N. Am.

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

Liste 3 : espèces à surveiller		
Espèces	Famille	Origine
<i>Ipheion uniflorum</i> (Lindley) Rafin. (= <i>Triteleia uniflora</i> Lindley)	Liliaceae	S. Am.
<i>Ipomoea indica</i> (Burm.) Merr.	Convolvulaceae	Amph. subtr
<i>Ipomoea purpurea</i> Roth	Convolvulaceae	Am. trop.
<i>Isatis tinctoria</i> L.	Brassicaceae	Asie
<i>Lemna aquinoctialis</i> Welw.	Lemnaceae	
<i>Lemna perpusilla</i> Torrey	Lemnaceae	Asie, Af. N. et S. Am.
<i>Lepidium virginicum</i> L.	Brassicaceae	Am.
<i>Mariscus rigens</i> (C. Presl) C.B. Clarke ex Chodat	Cyperaceae	
<i>Matricaria discoidea</i> DC. (= <i>Chamomilla suaveolens</i> (Pursh) Rjrd.)	Asteraceae	N.-E. Asie
<i>Melilotus albus</i> Medik.	Fabaceae	Eurasie
<i>Mirabilis jalapa</i> L.	Nyctaginaceae	S. Am.
<i>Nassella trichotoma</i> (Nées) Hackel in Arech.	Poaceae	S. Am.
<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Solanaceae	S. Am.
<i>Nonea pallens</i> Petrovic	Boraginaceae	S.-E. Eur.
<i>Oenothera humifusa</i> Nutt.	Onagraceae	
<i>Oenothera laciniata</i> Hill. (= <i>O. sinuata</i> L.)	Onagraceae	N. Am.
<i>Oenothera rosea</i> L'Hérit. ex Aiton	Onagraceae	N. Am. trop.
<i>Opuntia tuna</i> (L.) Miller	Cactaceae	W. Inde
<i>Oxalis articulata</i> Savigny	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis debilis</i> H.B.K.	Oxalidaceae	S. Am.
<i>Oxalis fontana</i> Bunge	Oxalidaceae	N. Am.
<i>Oxalis latifolia</i> Kunth	Oxalidaceae	S. Am. trop.
<i>Panicum capillare</i> L.	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum dichotomiflorum</i> Michaux	Poaceae	N. Am.
<i>Panicum hillmannii</i> Chase	Poaceae	
<i>Panicum miliaceum</i> L.	Poaceae	C. Asie
<i>Panicum schinzii</i> Hakel	Poaceae	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Phytolaccaceae	N. Am.
<i>Pinus nigra</i> Arnold	Pinaceae	S. Eur.
<i>Platyclusus orientalis</i> (L.) Franco	Cupressaceae	Chine
<i>Polygala myrtifolia</i> L.	Polygalaceae	S. Af.
<i>Rhus hirta</i> (L.) Sudworth (= <i>R. typhina</i> L.)	Anacardiaceae	N. Am.
<i>Ricinus communis</i> L.	Euphorbiaceae	Af. trop.
<i>Rorippa austriaca</i> (Crantz) Besser	Brassicaceae	Méd. orient.
<i>Rumex patientia</i> L.	Polygonaceae	S.-E. Eur.
<i>Secale montanum</i> Guss.	Poaceae	Médit.
<i>Senecio leucanthemifolius</i> Poiret subsp. <i>vernalis</i> (Waldst. & Kit.) Alexander (= <i>S. vernalis</i> W. & K.)	Asteraceae	E. et C. Eur.
<i>Setaria faberi</i> F. Hermann	Poaceae	

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

<b>Liste 3 : espèces à surveiller</b>		
<b>Espèces</b>	<b>Famille</b>	<b>Origine</b>
<i>Solanum bonariense</i> L.	Solanaceae	S. Am.
<i>Solanum linnaeanum</i> Hepper & Jaeger	Solanaceae	S. Af.
<i>Solanum mauritianum</i> Scop.	Solanaceae	Am. centr.
<i>Sorghum halepense</i> (L.) Pers.	Poaceae	E. Médit.
<i>Stenotaphrum secundatum</i> (Walter) O. Kuntze	Poaceae	Paantropical
<i>Tagetes minuta</i> L.	Asteraceae	S. Am.
<i>Tropaeolum majus</i> L.	Tropaeolaceae	S. Am.
<i>Verbesina alternifolia</i> (L.) Britton ex Learney	Asteraceae	Am. trop.
<i>Veronica peregrina</i> L.	Scrophulariaceae	N. et S. Am.
<i>Veronica persica</i> Poiret	Scrophulariaceae	S.-W. Asie
<i>Xanthium spinosum</i> L.	Asteraceae	S. Am.

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

### Liste 4 : espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité Médicinal
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	jaune verdâtre	4 – 15	Lente	
<i>Alnus glutinosa</i>	Aulne glutineux	Arbre	Conique large	Basique / Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Février / Avril	Ocre / jaune (M), jaune brun (F)	18 – 30	Lente	Médicinal
<i>Berberis vulgaris</i>	Épine-vinette	Arbuste	Dressé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Juin	Jaune griffé de pourpre	1 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	Arbre	Conique étroit	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	20 – 25	Lente	
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	Arbre	Conique étroit	Acide	Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Avril	Jaune brun	15 – 20	Lente	Médicinal
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Marcescent	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	15 – 25	Lente	
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle	Arbuste	Étalé bas	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Jaune	3 – 5	Assez rapide	Comestible / médicinal
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc	2 – 4	Moyenne	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Janvier / mars	Jaunâtre	2 – 4	Rapide	Comestible
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine lisse	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc rose	5 – 8	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne	Arbuste	Arrondi	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	6 – 9	Moyenne	Épines / Médicinal
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balais	Arbuste	Étalé bas	Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Jaune	1 – 1,5	Moyenne	Toxique
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc-verdâtre	3 – 7	Lente	Toxique
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaunâtre (M), vert (F)	20 – 30	Lente	Médicinal
<i>Frangula dodonei</i>	Bourdaie	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juillet	vert	2 – 5	Lente	Toxique / Médicinal
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Brunâtre	10 – 20	Rapide au début	
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Jaune (M), vert (F)	30 – 40	Rapide	
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Persistant	Mai / Juin	Blanc	5 – 15	Assez lente	
<i>Juniperus communis</i>	Genévrier commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil	Oui	Persistant	Avril / Mai	Jaune (M), verdâtre (F)	3 – 5	Lente	Médicinal / Piquant
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Marcescent	Mai / Juillet	Blanc	2 – 3	Moyenne	Toxique

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

### Liste 4 : espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier ou Chèvrefeuille des haies	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc-jaunâtre	2 – 2,5	Moyenne	Toxique / Médicinal
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier des bois	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Sec	Soleil	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc-rose	2,5 – 4	Moyenne	Comestible
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier commun	Arbuste	Buissonnant	Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 6	Lente	Épines (souvent) / Comestible
<i>Populus nigra</i>	Peuplier noir	Arbre	Colonnaire	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mars / Avril	Rouge (M), vert (F)	30 – 35	Rapide au début	
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre / Ombre	Non	Caduc	Mai	Gris rouge (M), vert (F)	15 – 25	Rapide au début	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Blanc	20 – 30	Rapide	Comestible
<i>Prunus mahaleb</i>	Cerisier Mahaleb	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Avril	Blanc	6 – 10	Moyenne	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril	Blanc	1 – 4	Rapide	Épines / Toxique / Comestible
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier à feuilles en cœur	Arbuste	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Blanc	5 – 15	Rapide au début	Épines (souvent) / Comestible
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Poirier sauvage	Arbre	Colonnaire	Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	4 – 6	Moyenne	Comestible
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Non	Caduc	Avril / Mai	Jaune	30 – 40	Assez lente	
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Arbre	Érigé	Basique	Sec	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc (parfois marcescent)	Avril / Mai	Jaune vert	8 – 15	Moyenne	
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Mai / Juin	vert	25 – 40	Moyenne	
<i>Rhamnus cathartica</i>	Nerprun purgatif	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Jaune	2 – 7	Lente	Toxique
<i>Ribes rubrum</i>	Groseiller à grappes	Arbuste	Buissonnant	Neutre / Acide	Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Vert-jaunâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Comestible
<i>Ribes uva-crispa</i>	Groseiller à macquereau	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Rouge-verdâtre	0,8 – 1,5	Rapide	Épines / Comestible
<i>Rosa agrestis</i>	Rosier agreste	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	0,5 – 1	Assez rapide	Épines
<i>Rosa canina</i>	Églantier ou rosier des chiens	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Rose pâle	1 – 4	Assez rapide	Épines / Comestible / Médicinal
<i>Rosa micrantha</i>	Églantier à petites fleurs	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / frais	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	1 – 2	Assez rapide	Épines

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

### Liste 4 : espèces végétales préconisées

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physionomie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Rosa rubiginosa</i>	Églantier couleur rouille	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec	Soleil	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose	2,5 – 3	Rapide	Épines / Médicinal
<i>Rosa stylosa</i>	Rosier à styles soudés	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Frais	Soleil	Oui	Caduc	Mai / Juillet	Blanc rose	2 – 3	Assez rapide	Épines
<i>Rosa tomentosa</i>	Églantier tomenteux	Arbuste	Buissonnant	Basique	Sec / Frais	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Rose clair	1 – 2	Assez rapide	Épines
<i>Salix alba</i>	Saule blanc	Arbuste	Étalé	Basique / Neutre	Humide	Mi-ombre / Ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Blanc	10 – 15	Rapide	Médicinal
<i>Salix atrocinerea</i>	Saule à feuilles d'olivier	Arbuste	Étalé	Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Vert	4 – 6	Assez rapide	
<i>Salix aurita</i>	Saule à oreillettes	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Mai	Vert brun	1 – 3	Lente	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Arbre	Pleureur	Basique / Acide	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	2 – 5	Rapide	
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	Verdâtre	3,5 – 5	Assez rapide	
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile	Arbre	Étalé	Basique / Neutre	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 15	Assez rapide	
<i>Salix purpurea</i>	Saule pourpre	Arbuste	Étalé bas	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Mars / Avril	Blanc vert	3 – 4	Rapide	
<i>Salix triandra</i>	Saule à trois étamines	Arbuste	Buissonnant	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	5 – 7	Rapide au début	
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers	Arbuste	Buissonnant	Neutre	Humide	Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Verdâtre	6 – 10	Rapide	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Arbuste	Ouvert	Basique / Neutre	Frais / Humide	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin / Juillet	Blanc	2 – 8	Rapide	Comestible / médicinal
<i>Sorbus aria</i>	Alisier blanc	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai	Blanc	10 – 15	Assez rapide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs	Arbre	Étalé	Neutre / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 12	Moyenne	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Arbre	Ovale	Basique / Acide	Sec	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	10 – 15	Assez lente	
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles	Arbre	Ovale	Neutre / Acide	Sec	Mi-ombre	Oui	Caduc	Juin	Jaune pâle	15 – 20	Moyenne	Comestible / médicinal
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à grandes feuilles	Arbre	Arrondi	Basique / Acide	Frais / Humide	Soleil / Mi-ombre	Non	Caduc	Juin / Juillet	Jaune pâle	10 – 40	Assez rapide	Médicinal
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc d'Europe	Arbuste	Dressé	Neutre / Acide	Frais	Soleil	Oui	Persistant	Mars / Mai	Jaune	1 – 2,5	Rapide	Épines
<i>Ulmus glabra</i>	Orme blanc	Arbre	Étalé	Basique / Acide	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rouge	15 – 25	Lente	
<i>Ulmus laevis</i>	Orme lisse	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	-	Caduc	Avril / Mai	Rose	15 – 20	Assez rapide	
<i>Ulmus minor</i>	Petit orme	Arbre	Ovale	Basique / Neutre	Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mars / Avril	jaune verdâtre	10 – 30	Rapide	Médicinal

## Annexe 4 – Liste des espèces invasives et à préconiser

**Liste 4 : espèces végétales préconisées**

Espèce (nom latin)	Espèce (nom français)	Physiologie	Port	Nature du sol (pH)	Humidité du sol	Ensoleillement	Taille en haie	Caduc/Persistant	Période de floraison	Couleur de floraison	Hauteur à l'âge adulte (en m)	Croissance	Épines / Toxicité / Médicinal
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	3 – 4	Moyenne	Toxique
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Arbuste	Buissonnant	Basique / Neutre	Sec / Frais	Soleil / Mi-ombre	Oui	Caduc	Mai / Juin	Blanc	2 – 5	Moyenne	Toxique