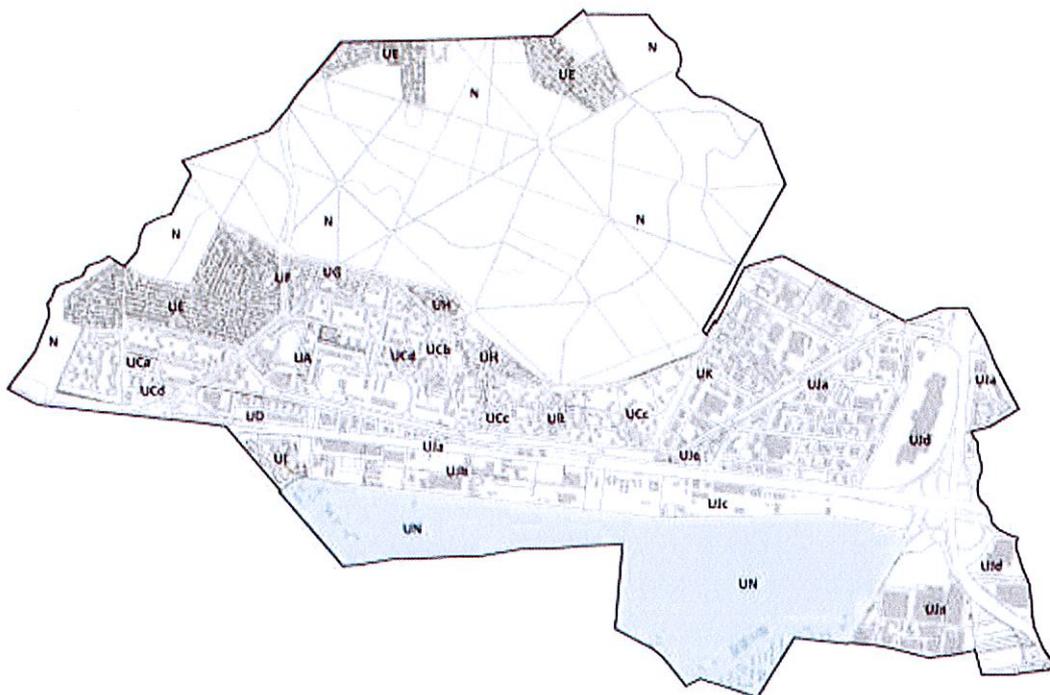


DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UN

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 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, Veolia 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 m² 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.

