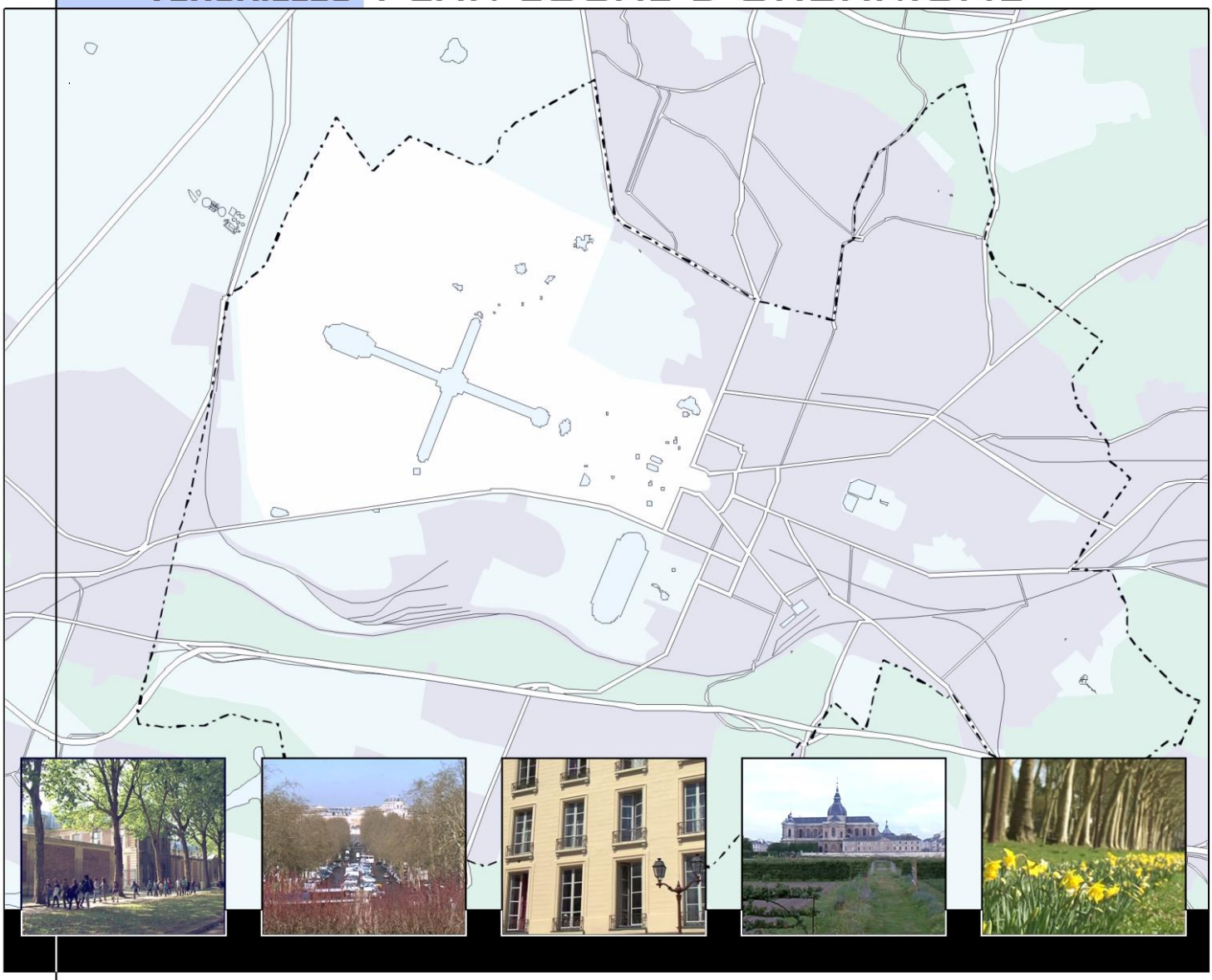
VERSAILLES PLAN LOCAL D'URBANISME



# 3 A – REGLEMENT

**Approuvé le 8 septembre 2006**
**Révisé le 24 novembre 2011**
**Mis à jour le 9 janvier 2014**
**Mis en compatibilité le 3 février 2014**
**Mis à jour le 18 juin 2014**
**Modifié le 17 décembre 2015**
**Modifié le 15 décembre 2016**
**Mis à jour le 26 janvier 2017**
**Mis en compatibilité le 28 mars 2017**
**Mis à jour le 12 octobre 2017**
**Mis en compatibilité le 20 juillet 2020**
**Mis en compatibilité le 30 mars 2022**
**Modifié le 20 juin 2024**

VERSAILLES

**Ville de Versailles**
***Direction de l'Urbanisme, de l'Architecture et de l'Habitat***
4, avenue de Paris
78000 VERSAILLES

Tél : 01.30.97.82.05

# SOMMAIRE

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES** ..... **5**
**ZONE UA** ..... **7**
**ZONE UB** ..... **44**
**ZONE UC** ..... **63**
**ZONE UD** ..... **97**
**ZONE UE** ..... **120**
**ZONE UG** ..... **154**
**ZONE UI** ..... **194**
**ZONE UJ** ..... **212**
**ZONE UK** ..... **231**
**ZONE UL** ..... **247**
**ZONE UM** ..... **268**
**ZONE UR** ..... **285**
**ZONE US** ..... **304**
**ZONE USP** ..... **323**
**ZONE UZ** ..... **340**
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER** ..... **353**
**ZONE AU** ..... **355**
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES** ..... **364**
**ZONE NA** ..... **366**
**ZONE NF** ..... **375**
**ZONE NL** ..... **386**
**ZONE NP** ..... **395**
**ZONE NS** ..... **404**
**ANNEXES du règlement** ..... **411**

- Liste des emplacements réservés au titre des articles L.123-1,8° et L.123-2 du code de l'urbanisme ..... **423**
- Liste des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme ... **428**
- Arrêté du 13 juillet 2016 relatif aux caractéristiques des installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et au stationnement des vélos pour les nouvelles constructions ..... **433**

**Le règlement est accompagné de schémas ayant pour objectif de visualiser rapidement le principe des règles. En cas d'incohérence entre les schémas et le texte, il y a lieu d'appliquer la règle écrite.**

**Lorsque figure, dans le règlement du PLU, l'expression « à la date d'approbation du PLU », il s'agit du 8 septembre 2006.**

**AVERTISSEMENT**

**Le PLU de Versailles est régi, conformément à l'article 19 modifié de la loi d'engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, par les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur avant la date d'application de cette loi. C'est pourquoi les références au code de l'urbanisme figurant dans ce document sont généralement celles applicables antérieurement à ladite loi. Seules les dispositions modifiées lors de la modification, approuvée en décembre 2016 et celles mises en compatibilité avec le projet de Satory comportent les références des nouveaux articles du code de l'urbanisme.**

**Il convient de se référer aux tables de concordance liées à la nouvelle codification issue de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, applicable au 1er janvier 2016.**

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE UA

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UAb1, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**2.** Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UA2.

**3.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

4. En outre, **dans le secteur UAe**, toute construction ne comportant pas en tout ou partie du rez-de-chaussée une activité commerciale.

# Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
4. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
5. La reconstruction après démolition d'une construction ou partie de construction existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006) implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, dès lors que ladite reconstruction :

   - révèle une qualité au regard de son insertion dans son environnement, de son architecture et des matériaux utilisés ;

   - dispose d'une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie, éventuellement augmentée en application des dispositions de l'article 9.2.5.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. **Dans le secteur UAf,** les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
9. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

**10.** Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
    - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
    - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

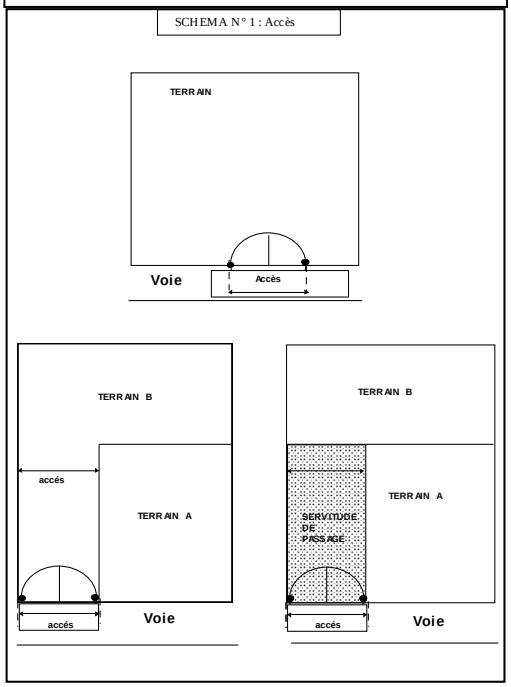
Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

**Article 3 : Définition de l'accès**




### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver

l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures). Dans le secteur UAd, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire. Dans le secteur UAd, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs Dans le secteur UAd, ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations du réseau de transport du Grand Paris Express.

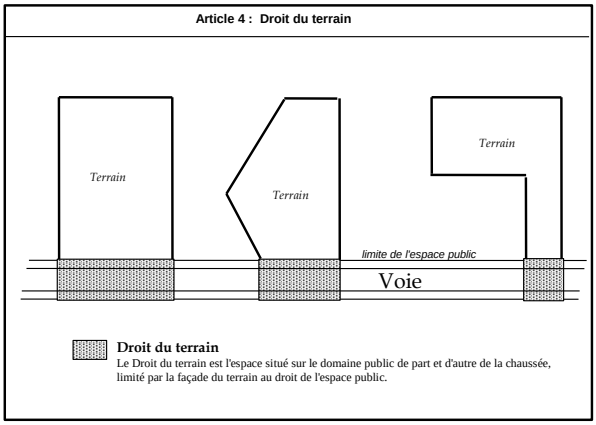
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire

les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

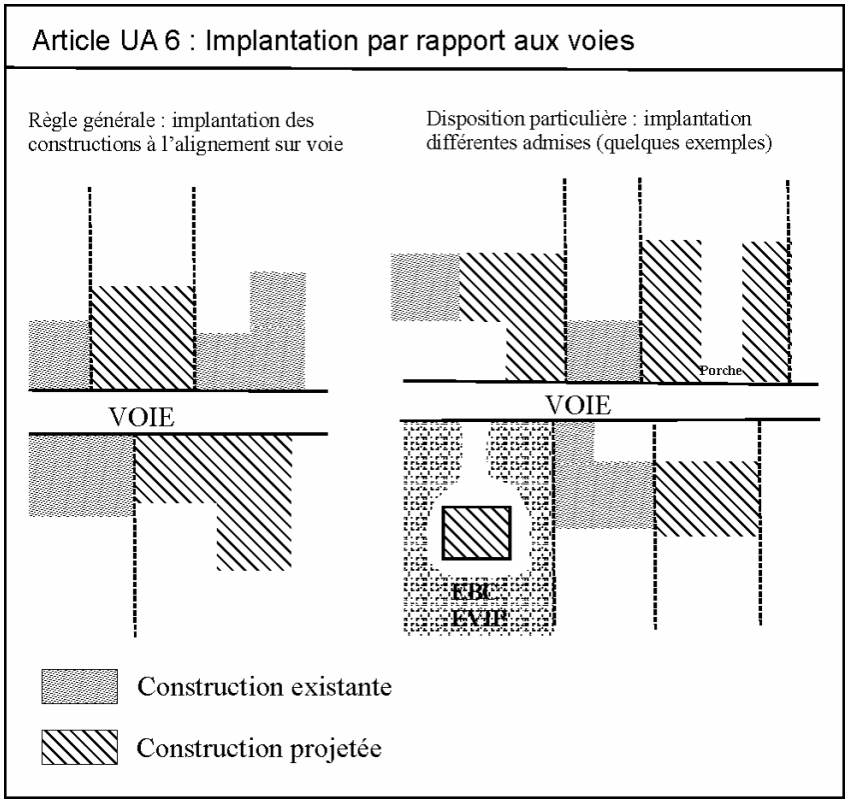
**Dans le sous-secteur UAb1**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait, avec un minimum de 5 mètres.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

## 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 30 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
9. Lorsque la construction est implantée le long d'une venelle.




# Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Modalité d'application de la règle

### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

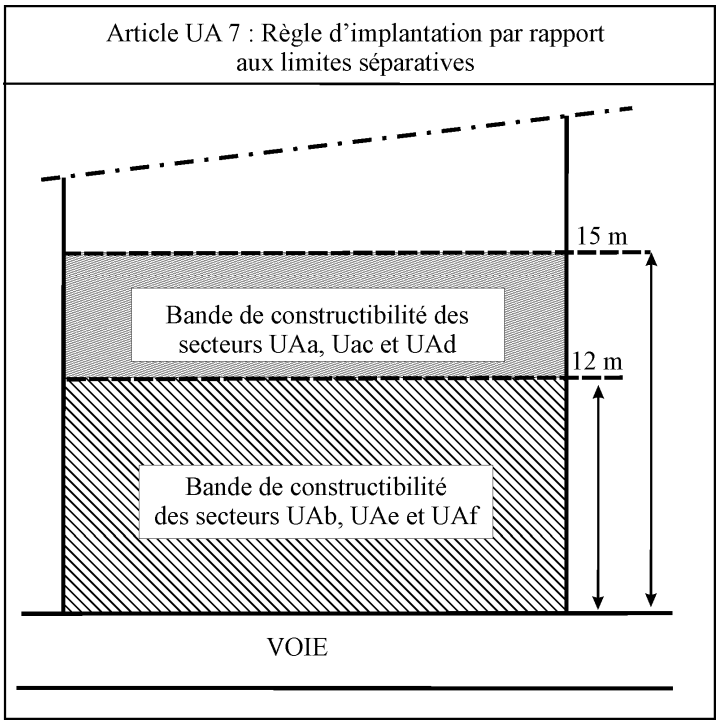
### 7.1.2 - Définitions

- Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est ainsi déterminée :

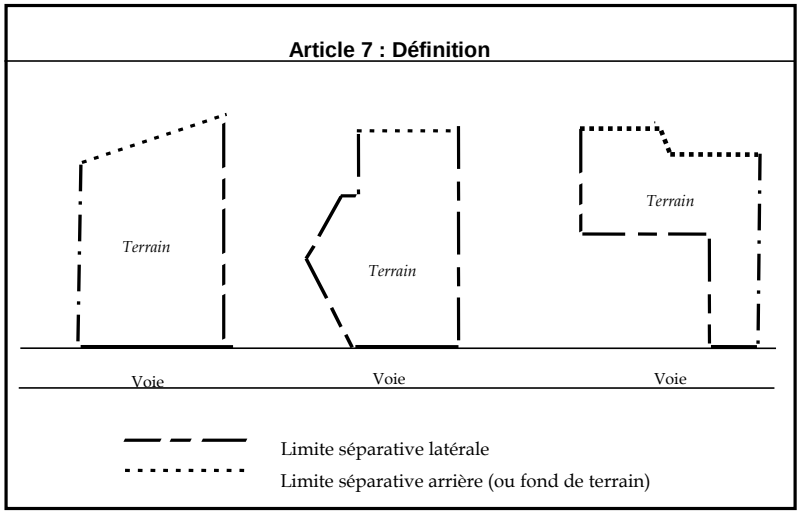
- profondeur de 12 m, dans les secteurs **UAb, UAe et UAf** ;
- profondeur de 15 m, dans les autres secteurs.

Au-delà de 12 mètres ou 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.




- Limites de terrain :

  En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

## 7.2 - Règles d'implantation

**Dans le sous-secteur UAb1**, la distinction d'implantation des constructions selon les bandes de constructibilité n'est pas applicable. Les dispositions applicables sont fixées au paragraphe 7.2.5.

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 12 mètres et 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;

5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 30 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions peuvent être implantées en limites arrière d'un terrain ou en retrait de ces dernières.

### 7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte)

Au delà de ces bandes, les constructions sont interdites. Toutefois, dans tous les secteurs à l'exception du **secteur UAe** des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

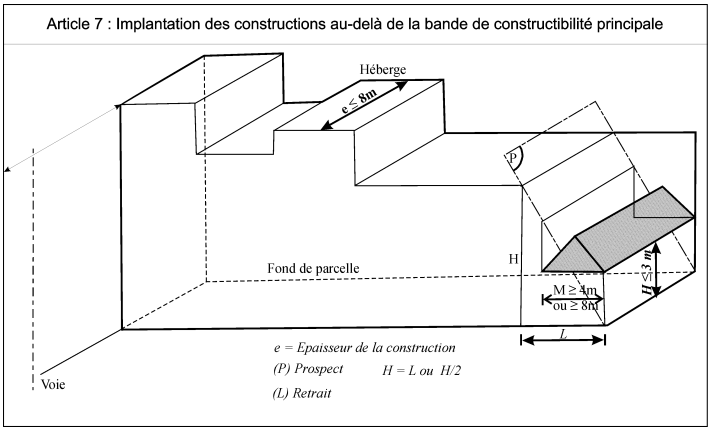
1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis ;
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.



3. Lorsqu'il s'agit du secteur UAb, à l'intérieur du périmètre défini par la rue Georges Clémenceau, l'avenue de Saint-Cloud et la limite du secteur UBa, les constructions peuvent s'implanter en contiguïté sur la profondeur totale du terrain ;
4. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), implantée en retrait, est située sur le même terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ladite construction ;
5. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
6. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, telle qu'elle est prévue à l'article 2 du présent règlement ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3 ;
8. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol ;
9. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

**Dans le secteur UAe**, seules les implantations prévues dans les cas 1,5,7 et 8 sont autorisées.

### 7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

### 7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[1], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

[1] Est considéré, dans la zone UA, comme une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

### 7.2.5 – Implantation des constructions dans le sous-secteur UAb1

**Dans le sous-secteur UAb1**, les constructions peuvent être implantées sur les limites latérales et de fond de terrain ou en retrait de ces dernières. En cas de retrait, la construction peut être implantée soit conformément aux dispositions du paragraphe 7.3, soit dans le prolongement des murs des constructions existantes en respectant le même retrait.

## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

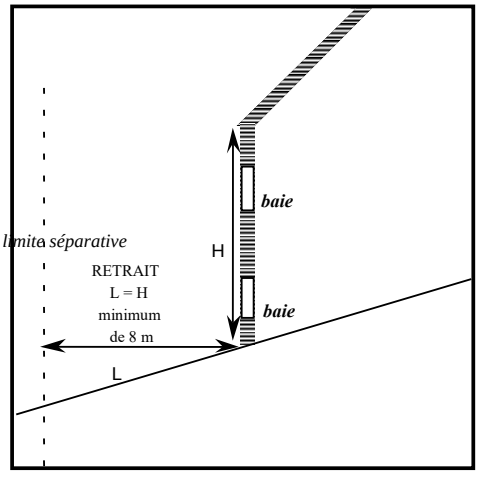
Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

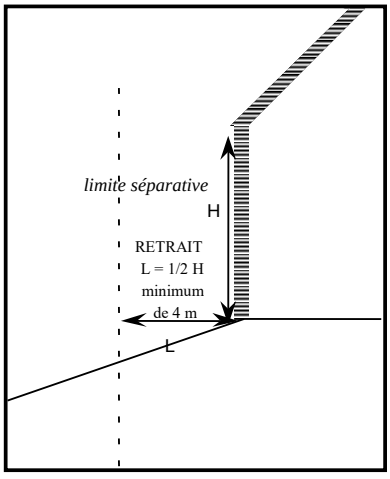
Toutefois, dans tous les secteurs, pour tous les terrains mitoyens de la zone UG, le retrait doit être au moins égal à 1 fois et demie la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de
8 mètres.

Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

**Article 7.3 : Calcul des retraits**




*Façade comprenant des baies de pièces principales*




*Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie*

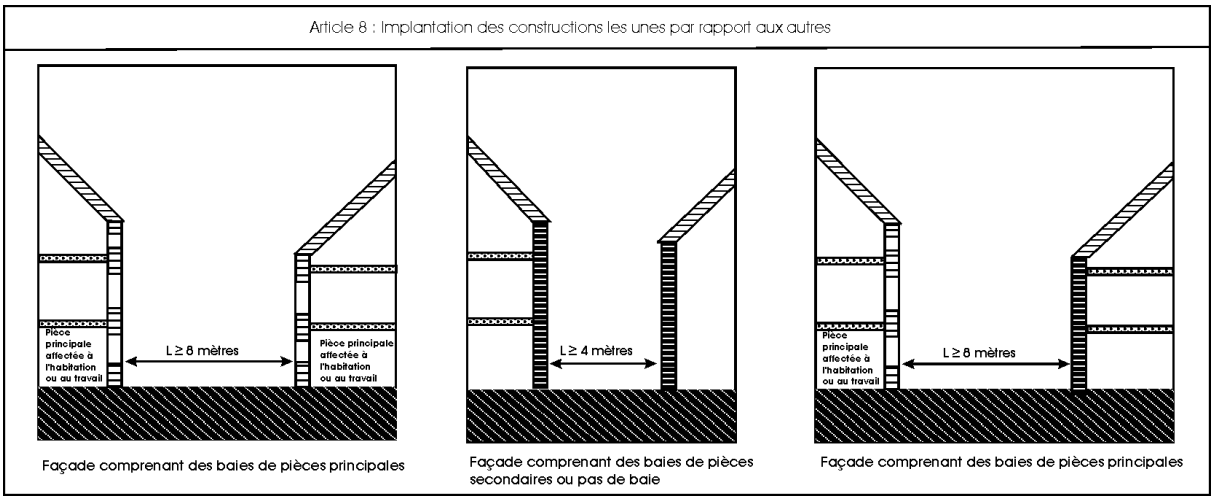
# Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

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

- 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UA 7 ;
- 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UA 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.




## 8.2 - Dispositions particulières

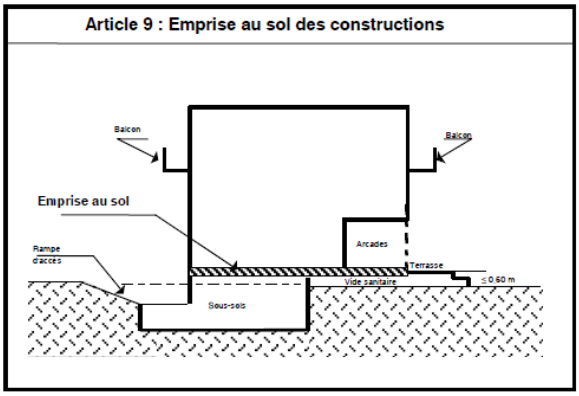
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

### 9.2.1 – Dans les secteurs UAa, UAc, et UAd

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

### 9.2.2. – Dans le secteur UAb

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 75% de la superficie totale du terrain et de 60% dans le **sous-secteur UAb1.**

### 9.2.3 – Dans le secteur UAe

L'emprise au sol maximale des constructions est délimitée par la bande de constructibilité principale définie à l'article UA 7.1. En dehors de cette emprise, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées dans ce secteur au 7.2.2.

### 9.2.4 – Dans le secteur UAf

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50 % de la superficie totale du terrain. Toutefois, l'emprise au sol des rez-de-chaussée à usage exclusif de commerce et d'artisanat est déterminée dans les conditions suivantes :

* si la surface du terrain est inférieure à 150 m², l'emprise au sol peut être totale ;
* si la surface du terrain est comprise entre 150 et 300 m², l'emprise au sol ne peut être supérieure à 150 m² ;
* si la superficie du terrain est supérieure à 300 m², l'emprise au sol ne peut être supérieure à 50 %.

### 9.2.5 – Dans tous les secteurs

Les constructions annexes doivent obligatoirement être incorporées à la construction principale. Toutefois, les abris de jardin d'une surface inférieure à 9 m² peuvent être indépendants.

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs UAa, UAc et UAd, lorsqu'une construction existante a une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie totale du terrain, son extension est possible dans une limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006).

## Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

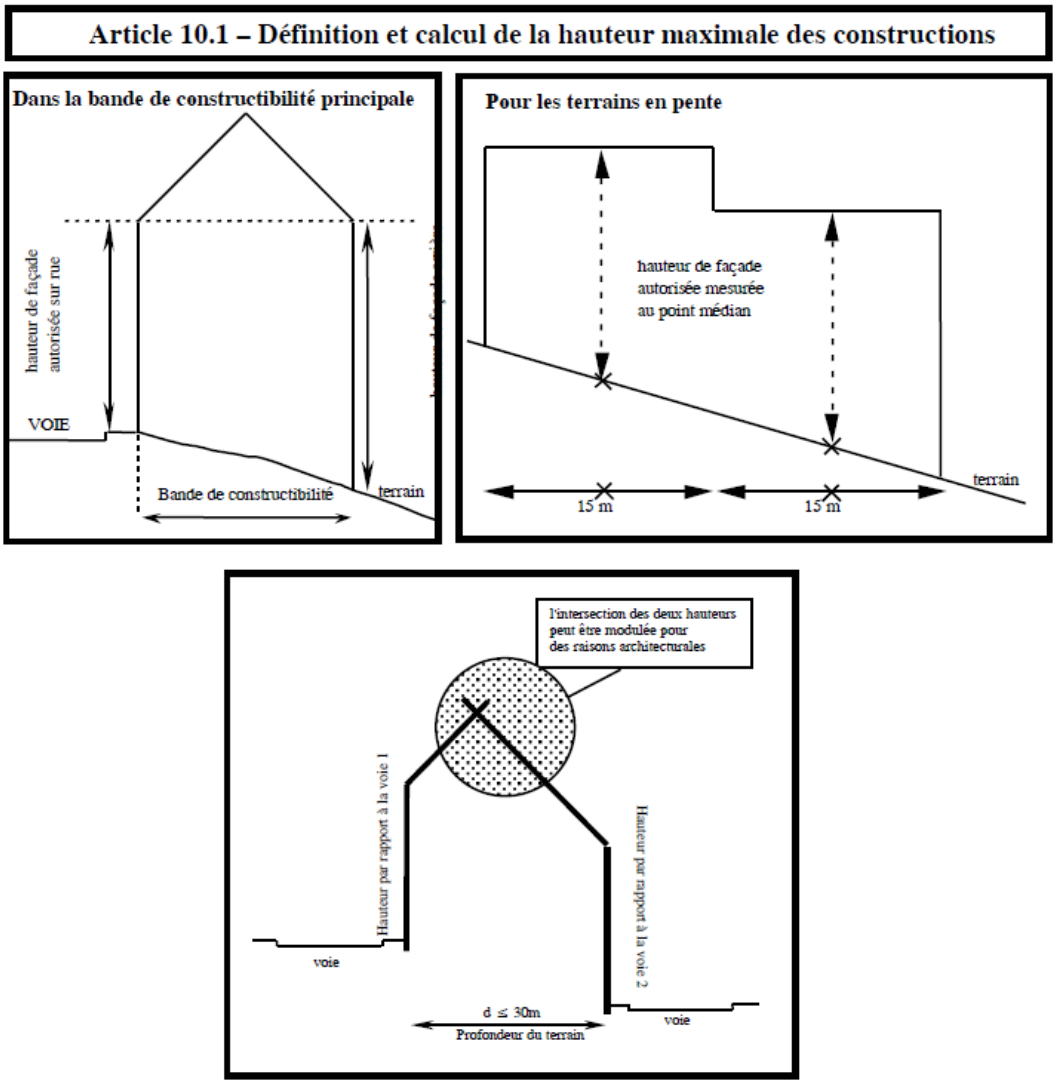
Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

- Pour les constructions ou parties de constructions situées une bande de constructibilité principale définie à l'article UA 7.1, les hauteurs sont mesurées :
  - * à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
  - * jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrière situées dans cette bande, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 15 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà des bandes définies à l'article UA 7.1, les hauteurs sont mesurées :
  - * par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
  - * jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.

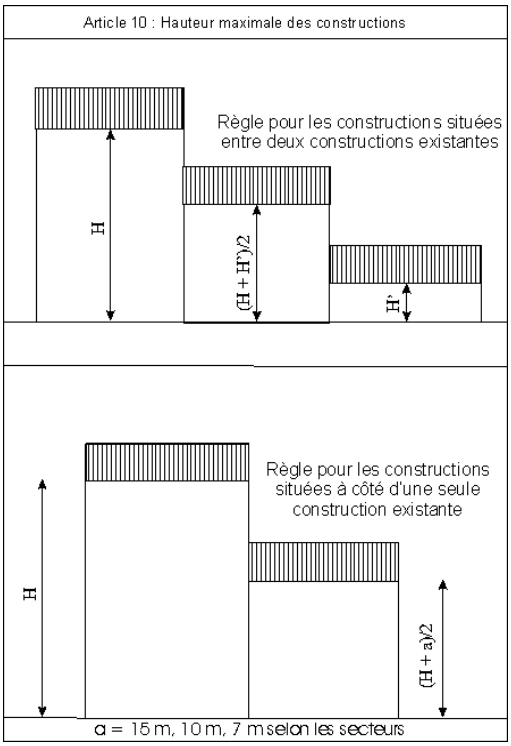



La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes. A cette règle générale (10.2), peut se substituer d'autres dispositions définies graphiquement (10.3).

## 10.2 – Règle générale

### 10.2.1 – Dispositions applicables aux constructions situées entre deux constructions existantes

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative mesurées à l'égout du toit.




### 10.2.2 – Dispositions applicables aux constructions situées à côté d'une seule construction existante

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction voisine implantée en limite séparative, mesurée à l'égout du toit et une base de :

* 15 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAb, UAc et UAd ;**
* 9 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAa, UAe et UAf.**

### 10.2.3 – Dispositions applicables dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 15 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAb, UAc, et UAd** ;
- 9 mètres à l'égout du toit, **dans les secteurs UAa, UAe, UAf**.

### 10.2.4 – Dispositions applicables dans le sous-secteur UAb1

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence ;
* **dans le secteur UAe**, dès lors que les constructions comportent, en tout ou partie, une activité commerciale en rez-de-chaussée, avec un maximum de 1,50 mètre.

En outre, **dans le secteur UAd**, la hauteur maximale des constructions implantées sur un terrain jouxtant la limite de la zone UGe est limitée de la façon suivante :

* 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions comprises dans une bande allant de 15 mètres à 30 mètres ;
* 9 mètres à l'égout du toit au-delà de cette bande.

## Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations. Ces prescriptions ne sont pas applicables au sous-secteur UAb1.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction en plus de la ou des portes d'accès et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des recommandations architecturales **pour les secteurs UAf et UAb, à l'exception du sous-secteur UAb1.**

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

## 11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

* les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
* les ensembles arborés de grande qualité ;
* les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

* leur impact paysager depuis l'espace public ;
* leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

* il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
* cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
* les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

À ce titre, des extensions de type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Peuvent également être autorisées des modifications des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction en permettant la modification de la volumétrie de la toiture. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti. Les modifications de couverture devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

| UAa – UAb – UAc - UAf | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | | ✓ | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | | ✓ | |
| Utilisation d'autre matériau | ✓ | | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | ✓ | | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la facade. |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | | ✓ | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | | ✓ | |
| Pose de fenêtres à petits carreaux | ✓ | | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | | ✓ | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | ✓ | | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | | ✓ | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | | ✓ | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | | ✓ | |
| Marquise | ✓ | | | Sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visible | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | ✓ | | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | | ✓ | |
| Pose de stores droits et amovibles | ✓ | | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Doit être supprimé à l'occasion de rénovation.Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

| UAd – UAe | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | ✓ | | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | ✓ | | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Utilisation d'autre matériau | | | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | ✓ | | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | | ✓ | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | | ✓ | | S'il existe déjà des lucarnes les chassis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la facade. |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | ✓ | | |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | ✓ | | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | ✓ | | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | | ✓ | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | ✓ | | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | | ✓ | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | ✓ | | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | | ✓ | |
| Marquise | ✓ | | | Sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | ✓ | | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | | ✓ | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Doit être supprimé à l'occasion de rénovation. Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS FUTURES**

| UAa | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | ✓ | | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | ✓ | | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | ✓ | | |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | | ✓ | |
| Percements plus hauts que larges | | | ✓ | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | | ✓ | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓ | | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | ✓ | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | | ✓ | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS FUTURES**

| UAf – UAb | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | ✓ | | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | ✓ | | |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | | ✓ | |
| Percements plus hauts que larges | | | ✓ | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | | ✓ | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓ | | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | ✓ | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | | ✓ | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | | ✓ | |

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS FUTURES**

| UAc – UAd | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | ✓ | | |
| Terrasses et acrotères | | ✓ | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | ✓ | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

**ZONE UA**
**CONSTRUCTIONS FUTURES**

| UAe | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | ✓ | | |
| Terrasses et acrotères | | ✓ | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | ✓ | | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| - Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | ✓ | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation des pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

# Article UA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L.111-19 (ancien article L. 111-6-1) du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

* 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
* 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

* 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
* 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

* pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

* le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

**8)** Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

**9)** Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non, sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
   - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
   - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

   Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.
4. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définitions

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée** :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre** :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences** :

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

## 13.6 Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

# ZONE UB

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UBc, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**2.** Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UB2.

**3.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

**4.** Les constructions à destination de stationnement pour les véhicules poids lourds et celles pour les véhicules légers comportant plus de trois emplacements, à l'exception de celles faisant partie d'un programme de constructions autorisées.

# Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
7. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UB 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

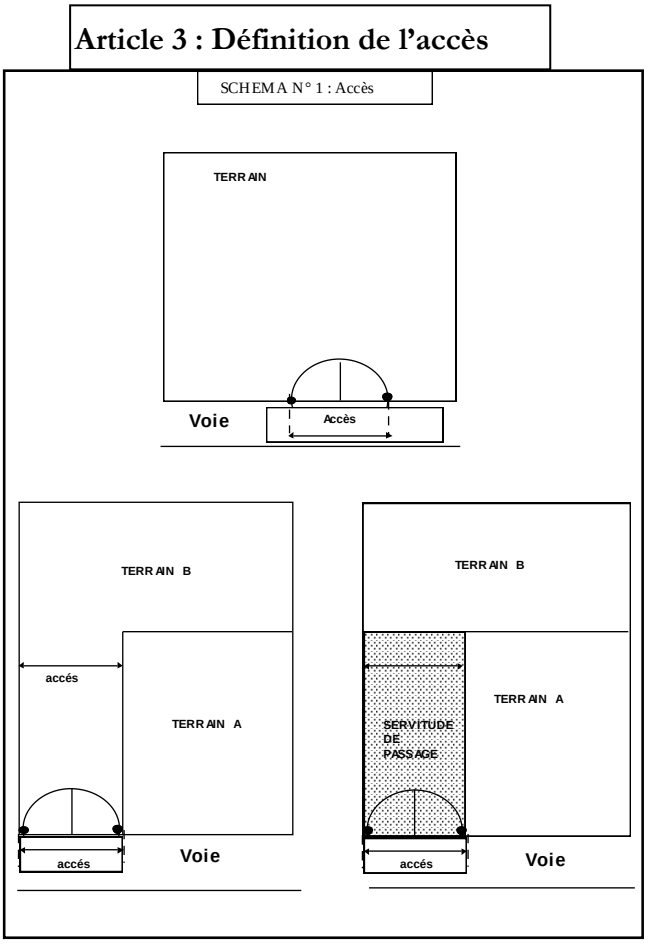
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.



#### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

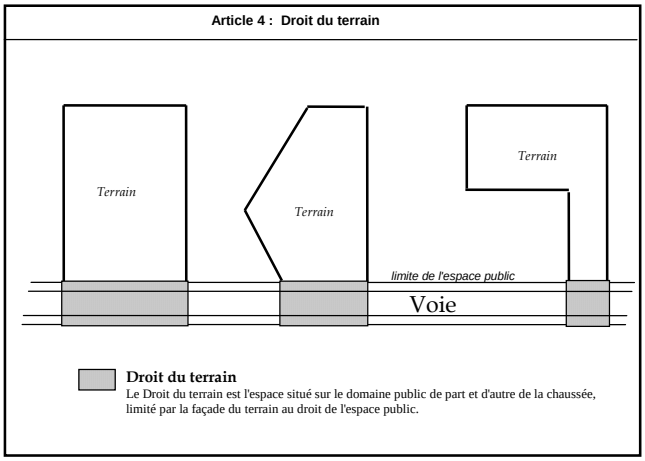
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

**Dans le secteur UBb**, l'implantation des constructions doit en particulier, respecter la marge de reculement de 12 mètres prévue à partir de l'alignement du Boulevard de la Reine.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail :

* les parties enterrées des constructions ;
* les saillies, telles que balcons, escaliers, oriels, débords de toiture, auvents, éléments de modénature,... ;
* les terrasses et les galeries, dès lors qu'elles se situent dans le prolongement de locaux en rez-de-chaussée affectés aux activités liées au tourisme, à l'art ou aux loisirs.

## Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives figure dans les documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6). Dans le secteur UBb, l'implantation des constructions doit, en particulier respecter les marges de reculement prévues aux abords du Domaine National.

**Dans le secteur UBc,** l'implantation de la construction centrale, coté est, doit être édifiée en appui du mur mitoyen.

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.

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

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée dans les conditions fixées aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

Sont admises, au-delà des implantations prévues aux plans de détail, les parties enterrées des constructions.

## Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions figure aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

## Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

Les prescriptions relatives aux hauteurs figurent aux documents graphiques (cf. plans de détail, pièce 3-c-6).

La hauteur des constructions est définie graphiquement en nombre de niveaux. Elle ne doit pas excéder :

* **dans le secteur UBa** : R + 4
* **dans le secteur UBb** : R + 3 et R + 4 + combles
* **dans le secteur UBc** : R+1, R + 1 + combles et R + 2 + combles

En l'absence d'indication aux documents graphiques, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction existante.

## Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sol.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

## 11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent des éléments bâtis.

Le caractère patrimonial des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

À ce titre, des extensions de type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Peuvent également être autorisées des modifications des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction en permettant la modification de la volumétrie de la toiture. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti. Les modifications de couverture devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin.

Toutefois, dans le secteur UBc sont admis les travaux de reconstruction, d'extension ou de surélévation dans la volumétrie prévue par le plan de détail.

## - ZONE UB -
## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

| UBa – UBb – UBc | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | | ✓ | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | | ✓ | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Utilisation d'autre matériau | ✓ | | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | | ✓ | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade. |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | | ✓ | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | | ✓ | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | ✓ | | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | | ✓ | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | ✓ | | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | | ✓ | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | | ✓ | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | | ✓ | |
| Marquise | ✓ | | | |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visible | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | ✓ | | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | | ✓ | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## - ZONE UB -
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UBa – UBb – UBc | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | ✓ | | |
| Terrasses et acrotères | | ✓ | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | ✓ | | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | ✓ | | |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | | ✓ | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓ | | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | ✓ | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | | ✓ | Doivent respecter le règlement de voirie sur rue |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

# Article UB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

**8)** Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

**9)** Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UB 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable.

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UC

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**2.** Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UC2.

**3.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

**4.** Toutes constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'exercice du jardinage, dans les terrains cultivés à protéger identifiés aux documents graphiques.

# Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.
7. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
8. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UC 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

# Article UC 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en

outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

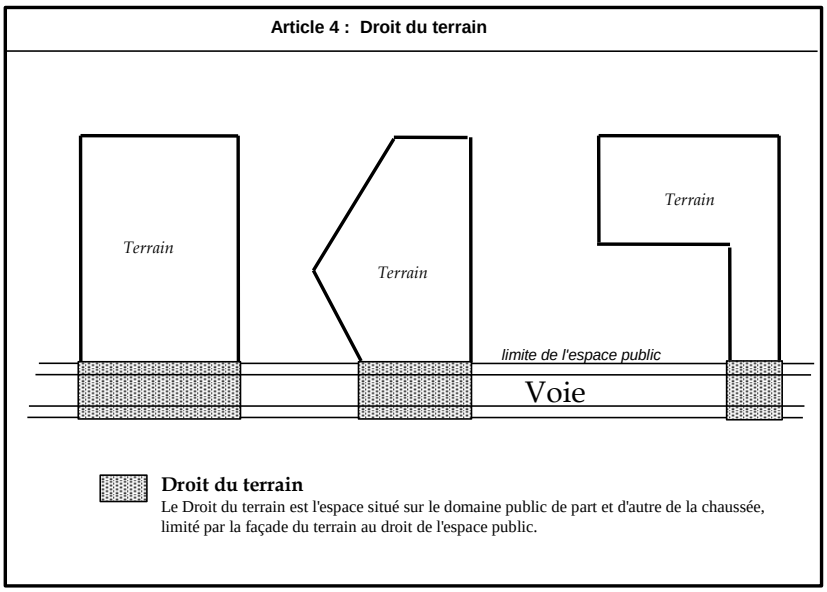
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UC 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 6.2 – Règle générale

**Dans le secteur UCb**, les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 10 m.

**Dans les secteurs UCa, UCc, UCd, UCe, $UCs_1$ et $UCs_2$**, les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet, ou en harmonie avec la composition d'ensemble de ce ces secteurs.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge. Toutefois, cette marge n'est pas applicable aux constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m².

## Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Modalité d'application de la règle

#### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.1.2 - Définitions

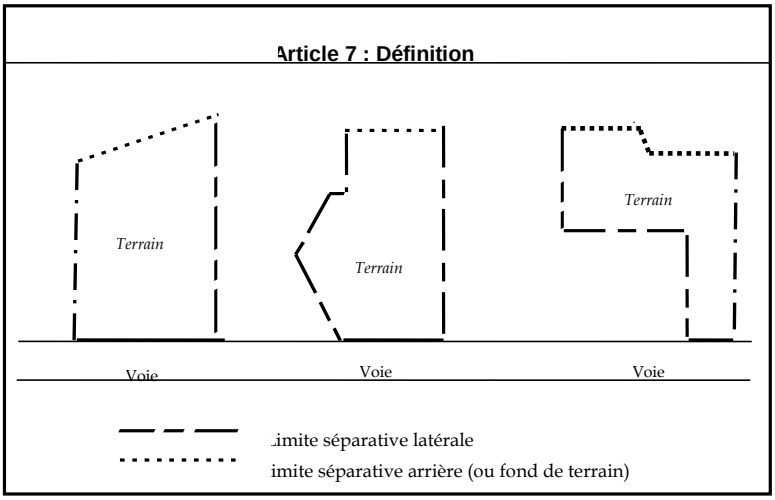
♦ Bande de constructibilité principale :

**Dans les secteurs UCd et UCe**, les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est d'une profondeur de 15 m.

Au-delà de 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.




♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

* des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
* des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

* une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
* une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UCa, UCb, UCc, $UCs_1$ et $UCs_2$

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

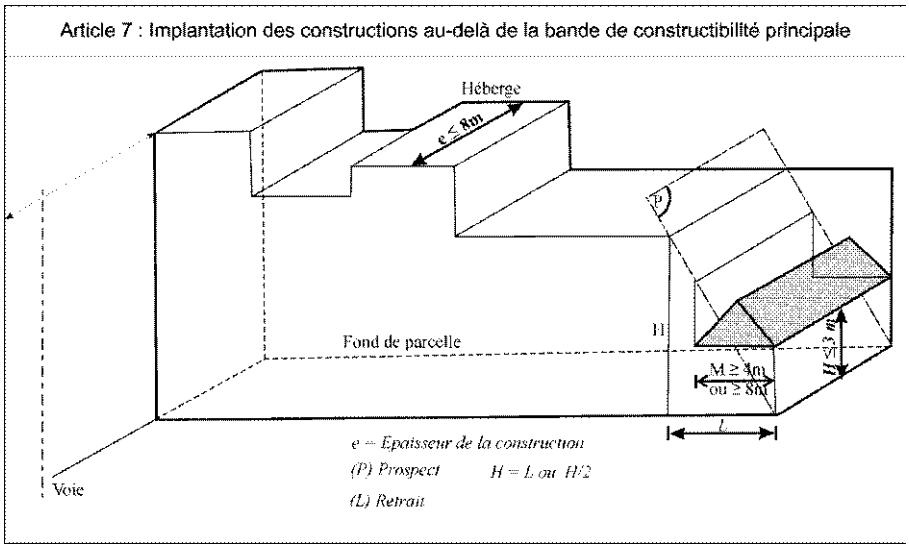
**1.** Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.




**2.** Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade inférieure à 35 mètres et dans la mesure où la construction à édifier est implantée à l'alignement ou avec un faible retrait, la construction nouvelle peut être implantée sur les deux limites latérales ;

**3.** Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;

4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

### 7.2.2 - Implantation des constructions dans les secteurs UCd et UCe

- Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 35 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 2000 m² ;
6. Lorsque la construction est édifiée sur un terrain limitrophe du Domaine National, son implantation est déterminée pour répondre à une mise en valeur des percées visuelles sur celui-ci.

- Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte)

**Dans le secteur UCd**, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

**Dans le secteur UCe**, les constructions situées au-delà de la bande de 15 mètres peuvent être implantées suivant les conditions définies ci-après :

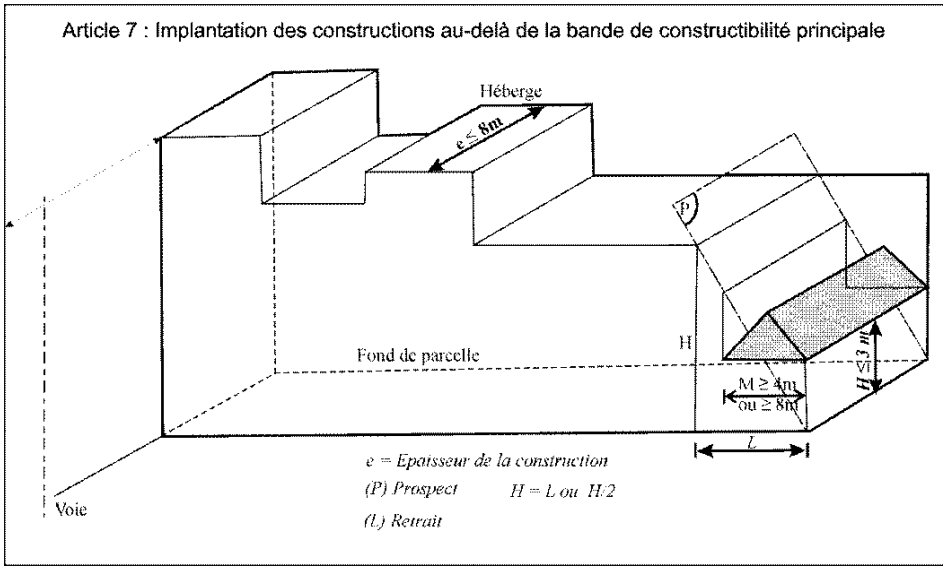
**1.** en limites séparatives, lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales




**2.** en limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, ainsi que lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

**3.** en retrait des limites séparatives, si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), implantée en retrait, est située sur le même terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ladite construction ;

**4.** lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;

**5.** en retrait des limites séparatives, lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3.

### 7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

### 7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[2], d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions à destination de stationnement peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

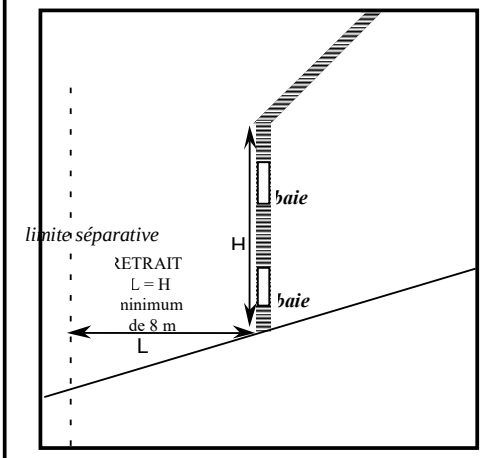
Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, dans tous les secteurs, pour tous les terrains mitoyens de la zone UG, le retrait doit être égal à 1 fois et demie la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H x 1,5), avec un minimum de 8 mètres.

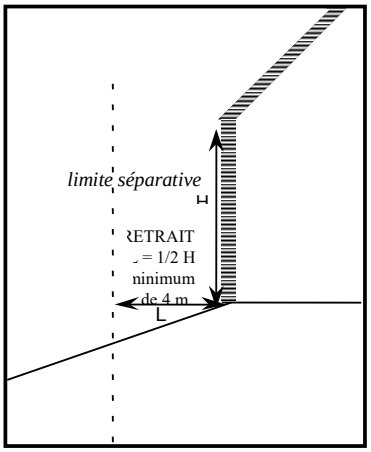
Pour l'application de cette règle, la hauteur des murs-pignons est mesurée à l'égout du toit.

[2] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

**Article 7.3 : Calcul des retraits**




*Façade comprenant des baies de pièces principales*




*Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie*

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

## 8.1 - Règle générale

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Ces dispositions s'appliquent différemment selon la destination des constructions considérées.

1) Sur un même terrain, l'implantation de plusieurs constructions à destination d'habitation est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à ::

   * La hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H) avec un minimum de 12 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales au sens des définitions ci-dessus ;

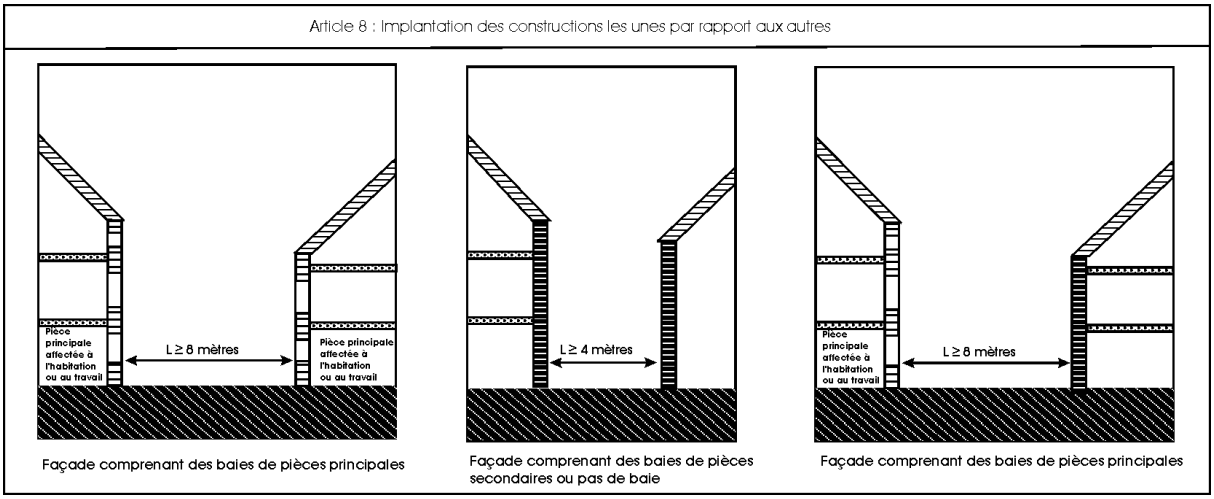
   * La moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L= H/2) avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires au sens des définitions données ci-dessus ou bien aucune baie.

2) Sur un même terrain, l'implantation de plusieurs constructions relevant d'une autre destination est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

   * 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ;
   * 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des

pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.




### 8.2 - Dispositions particulières

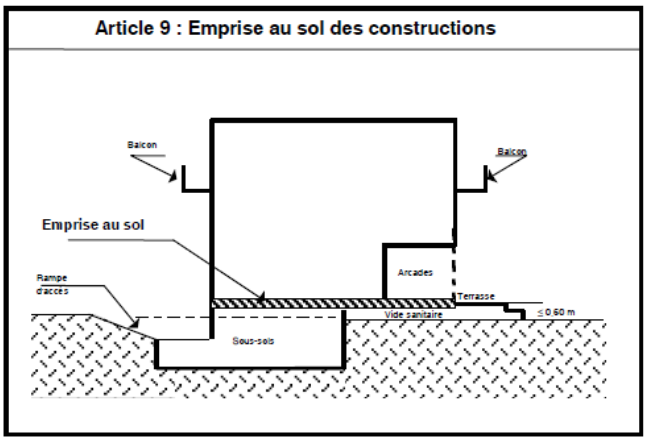
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.


Article 9 : Emprise au sol des constructions
Balcon
Balcon
Emprise au sol
Arcades
Rampe d'accès
Terrasse
Vide sanitaire
≤ 0.60 m
Sous-sols

## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

### 9.2.1 – Dans les secteurs UCa, UCb, UCc, $UCs_1$ et $UCs_2$,

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, doit être au plus égale à :

* 35% de la superficie totale du terrain ;
* 40% de la superficie totale du terrain dans :
  - le secteur compris entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (Cf extrait 1 ci-après) ;
  - les secteurs $UCs_1$ et $UCs_2$ situés sur le plateau de Satory.

### 9.2.2. – Dans le secteur UCd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à :

* 45% de la superficie totale du terrain ;
* 25% de la superficie totale du terrain dans le secteur du boulevard Saint-Antoine, de la rue Delaunay et de la rue de l'Ermitage (Cf. extrait 2) ;
* 40% de la superficie totale du terrain dans le secteur de la rue de l'Ermitage et Delaunay et du Boulevard du Roi (Cf. extrait 3).

### 9.2.3 – Dans le secteur UCe

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

### 9.2.4 – Dans tous les secteurs

Les constructions annexes doivent obligatoirement être incorporées à la construction principale. Toutefois, les abris de jardin d'une surface inférieure à 9 m² peuvent être indépendants.

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 9.3 - Dispositions particulières aux parties de construction en sous-sol

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

**Extrait 1**



**Extrait 2**



**Extrait 3**



# Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

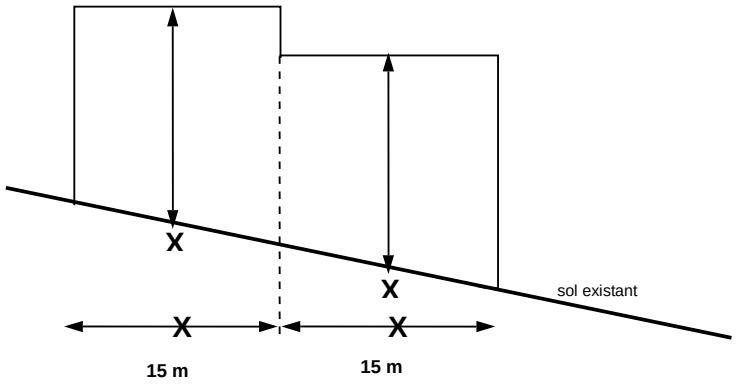
## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

**Article 10 : Hauteur des constructions prises sur des sections de 15 m**




## 10.2 – Règle générale

### 10.2.1 – Dans le secteur UCa

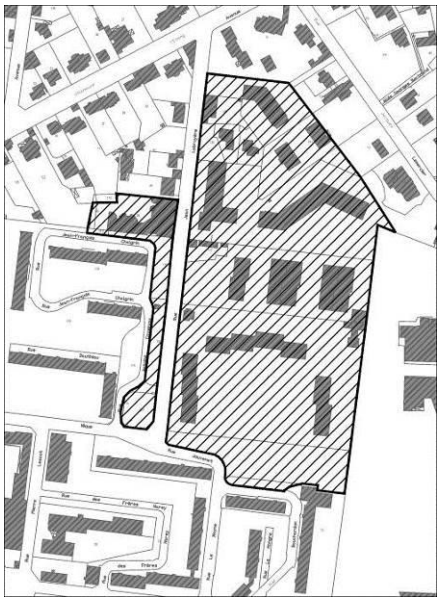
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
* 17,50 mètres pour les édicules en terrasse.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues La Bruyère et Pasteur (cf. extrait 4 ci-après) ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Par ailleurs, pour les terrains situés entre la rue Louis Haussmann et l'avenue des Etats-Unis (cf. extrait 1 ci-avant) la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des immeubles limitrophes. Dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

**Extrait 4**





### 10.2.2 – Dans le secteur UCb

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 9 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
* 11,50 mètres aux édicules en terrasse, lorsque les terrasses sont autorisées.

### 10.2.3 – Dans le secteur UCc

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit. Toutefois, pour les terrains situés côté sud de l'avenue de Paris et implantés en contrebas, la côte altimétrique de l'égout du toit doit être celle de la construction qui peut être construite à l'alignement.

Par ailleurs, pour les constructions situées de part et d'autre de l'Impasse Saint-Henri et formant l'angle avec l'avenue de Paris (Cf. extrait 5 ci-après) une hauteur supérieure peut être admise dans le cadre d'une reconstruction, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction qui était initialement bâtie.

### 10.2.4 – Dans le secteur UCd

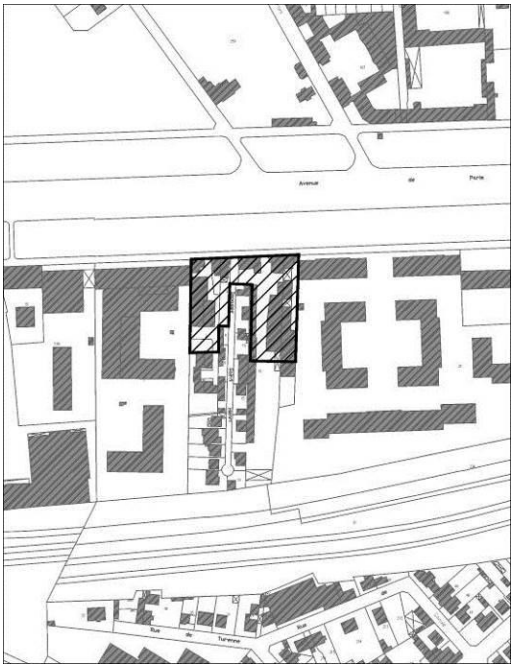
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout.

### 10.2.5 – Dans le secteur UCe

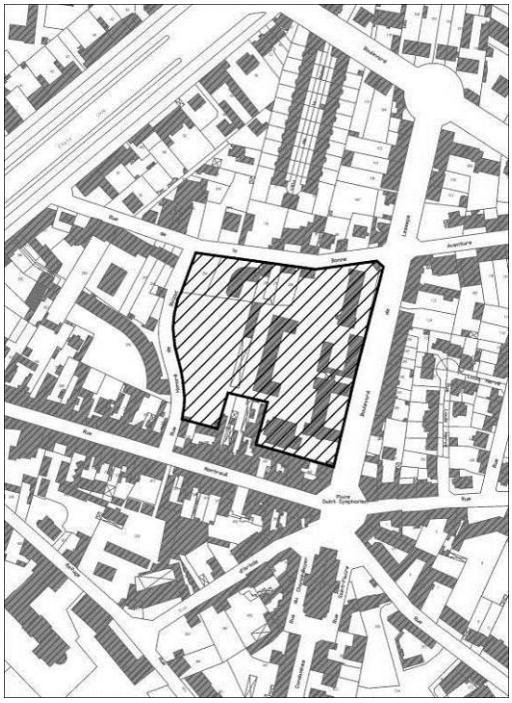
La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, pour les terrains situés entre la rue de Montreuil, la rue de la Bonne Aventure, le boulevard de Lesseps et la rue Honoré de Balzac (Cf. extrait 6 ci-après), la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes. Si la construction est située à côté d'une seule construction existante, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction limitrophe et une base de 15 mètres à l'égout du toit.

**Extrait 5**



**Extrait 6**



### 10.2.5 – Dans les secteurs $UCs_1$ et $UCs_2$

**Dans le secteur $UCs_1$**, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres.

Seuls les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, gardes corps, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 1 mètre.

**Dans le secteur $UCs_2$**, la hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 15 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère ;
* 17,50 mètres pour les édicules en terrasse.

### 10.3 - Dispositions particulières

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

Une hauteur supérieure peut être admise, **sauf dans le secteur UCs$_1$** :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

## Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

En outre, **dans le sous-secteur UCs1**, les constructions ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics du site classé de la vallée de la Bièvre.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des prescriptions architecturales pour le secteur UCe.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

## 11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

* les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
* les ensembles arborés de grande qualité ;
* les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

- Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

* leur impact paysager depuis l'espace public ;
* leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

* il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
* cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
* les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

- Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

- Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

## ZONE UC
## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

| UCa – UCb – UCc – UCd - Uce - UCs1 et UCs2 | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | ✓ | | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | ✓ | | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Utilisation d'autre matériau | | ✓ | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | | ✓ | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | | ✓ | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade. |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | ✓ | | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | ✓ | | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | | ✓ | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | ✓ | | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | | ✓ | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | ✓ | | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | ✓ | | Sur rue |
| Marquise | ✓ | | | |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | | ✓ | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | ✓ | | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UC
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UCa - Ucb - UCs1 et UCs2 | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | ✓ | | |
| Terrasses et acrotères | | ✓ | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | ✓ | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | ✓ | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | - sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et de dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UC
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UCc | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiseries à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓ | | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | ✓ | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | | ✓ | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | - sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UC
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UCd – UCe | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | ✓ | | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | ✓ | | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| -mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | ✓ | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

# Article UC 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**1) Pour les constructions à destination d'habitation** :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

**2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration** :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

**3) Pour les constructions à destination d'hôtel :**

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**4) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat** :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

**6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**7) Pour les établissements d'enseignement :**

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UC 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable.

Lorsque le terrain d'assiette de la construction est constitué de plusieurs unités foncières séparées par une voie, l'aménagement des espaces verts et de pleine terre peut être apprécié sur l'ensemble des unités foncières.

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UD

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UD2.
3. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
3. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
4. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
5. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
7. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

   - 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements

   - 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :

     - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements

     - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UD 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

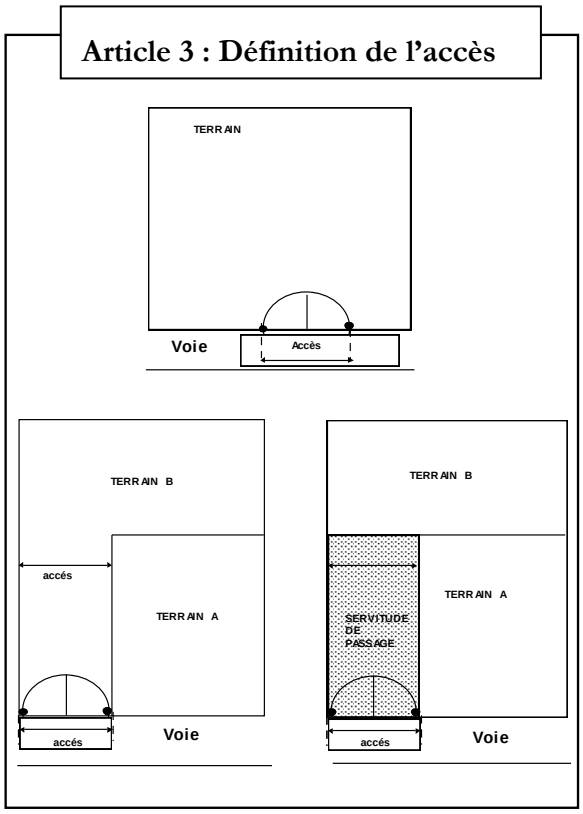
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.




### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UD 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement,

cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

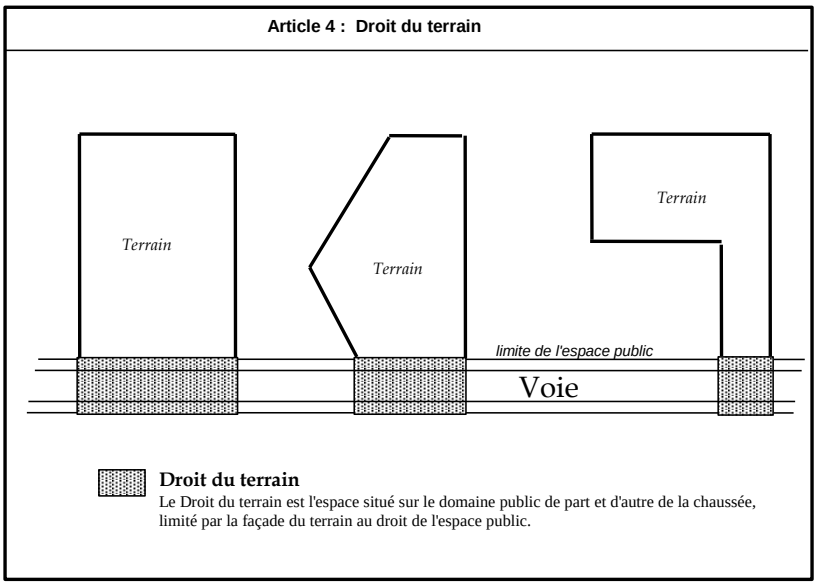
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UD 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### 6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum de 3 mètres.

Toutefois, une implantation à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
3. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

## Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Modalité d'application de la règle

#### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7.1.2 - Définitions

- Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

* des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
* des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

* une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
* une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

### 7.3 – Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

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

### 8.1 - Règle générale

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

* 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UD 7;
* 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UD 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

### 8.2 - Dispositions particulières

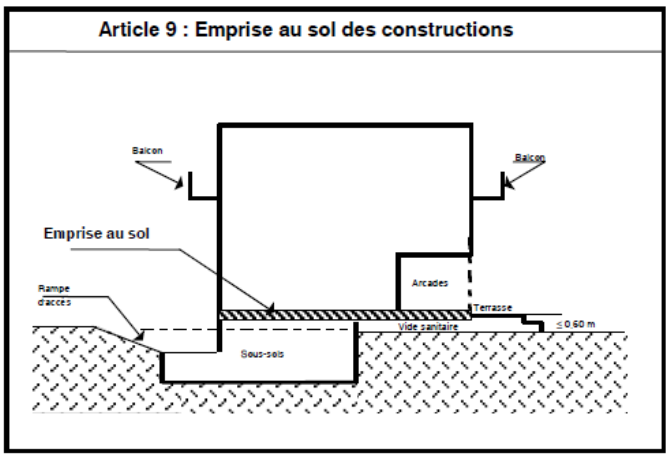
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes[3]. Doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% autorisée dans le cas :

* d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
* d'une construction en sous-sol.

[3] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

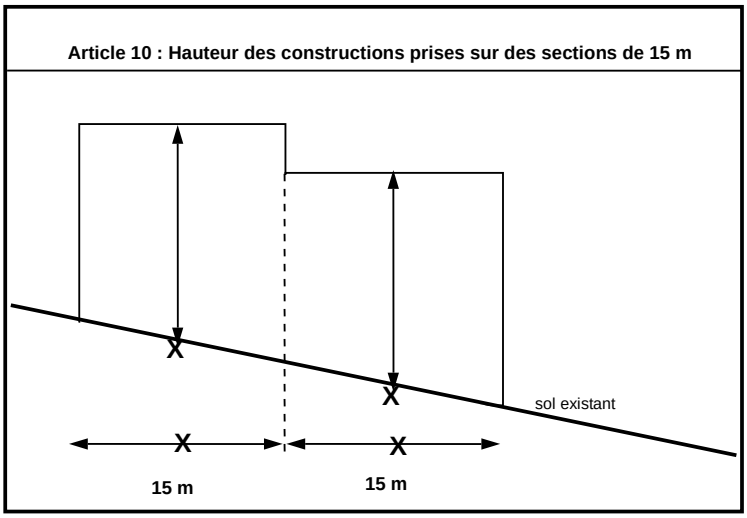
# Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.




## 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

Dans le cas de constructions situées en fond de terrain et implantées en contiguïté de constructions existantes, la hauteur ne doit pas excéder, dans ce cas, les héberges de la construction existante, en tout point.

# Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

## ZONE UD
## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

| UD | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si immeuble repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| | | | | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | ✓ | | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | ✓ | | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Utilisation d'autre matériau | | ✓ | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| | | | | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | | ✓ | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | ✓ | | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade. |
| | | | | |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| | | | | |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | ✓ | | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | ✓ | | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | | ✓ | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | ✓ | | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | | ✓ | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | ✓ | | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | ✓ | | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | ✓ | | |
| Marquise | ✓ | | | Côté rue |
| | | | | |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | | ✓ | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | ✓ | | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | Côté rue |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UD
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UD | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | ✓ | | |
| Terrasses et acrotères | | ✓ | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | | ✓ | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface Inf. à 1m² | | ✓ | | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | | |
| Percements plus hauts que larges | | ✓ | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | | ✓ | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | ✓ | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | | ✓ | | |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation de pavages et dallages existants | | ✓ | | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

# Article UD 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

* 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UD 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

# ZONE UE

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôt.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UE2.
3. Les dépôts de véhicules, visés aux articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme.
5. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

**1.** Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.

**2.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, ou de bureaux à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :

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

**3.** Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.

**4.** La reconstruction après démolition d'une construction ou partie de construction existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006) implantée au-delà de la bande de constructibilité principale, dès lors que ladite reconstruction :

- révèle une qualité au regard de son insertion dans son environnement, de son architecture et des matériaux utilisés ;
- dispose d'une emprise au sol au plus égale à celle de la construction démolie, éventuellement augmentée en application des dispositions de l'article 9.2.4.

**5.** L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 2 du présent article, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

**6.** L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 2 du présent article et qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers tels que les systèmes de régulation thermique d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures des stations-service, les garages et les parcs de stationnement.

**7.** Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

**8.** Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

**9.** Dans l'ensemble de la zone UE et ses secteurs, à l'exception du secteur UEc, les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.

**10.** Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

**11.** Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements

- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :

  - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements

  - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

* être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;

* permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
* permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

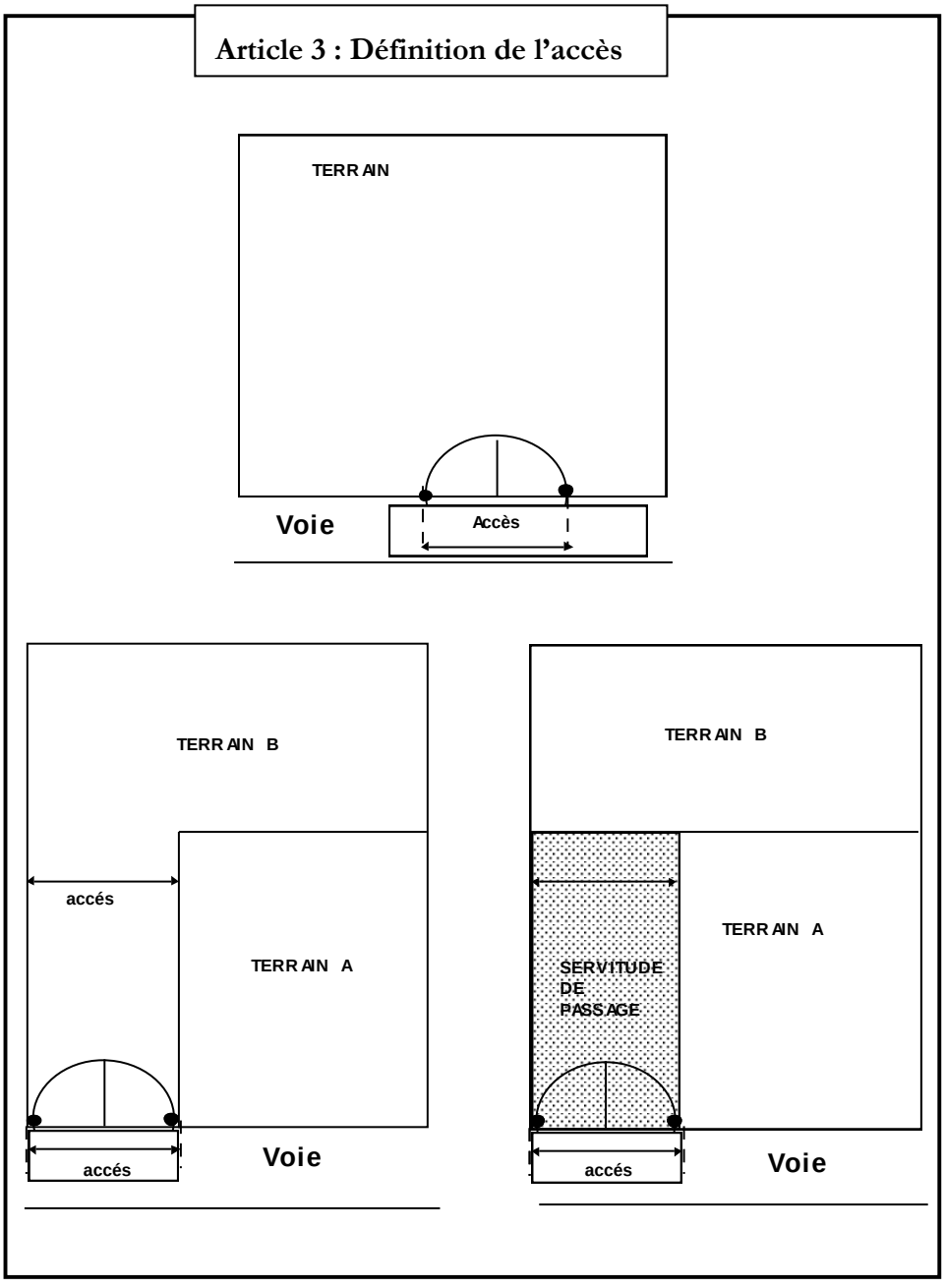
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies ou lorsqu'il est situé de part et d'autre d'un pont routier franchissant la voie ferrée, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.




### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UE 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

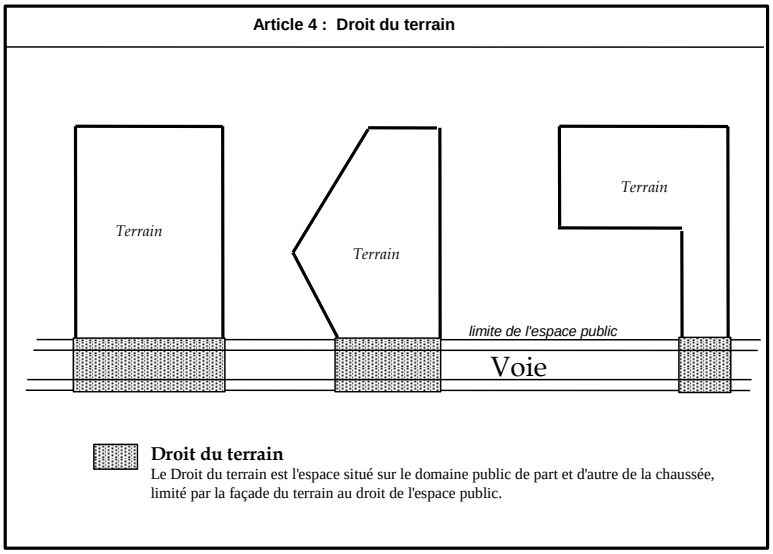
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UE 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

## 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;
5. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait ;
6. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
7. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
8. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 15 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 3 000 m² dans les secteurs UEa et UEc et 1 000 m² **dans les secteurs UEb et UEd**.

Par ailleurs, **dans le secteur UEd**, l'angle formé par la rue de la Ceinture et le Chemin de Fausses-Reposes doit être bâti sur une profondeur de 25 mètres.

# Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Modalité d'application de la règle

### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.1.2 - Définitions

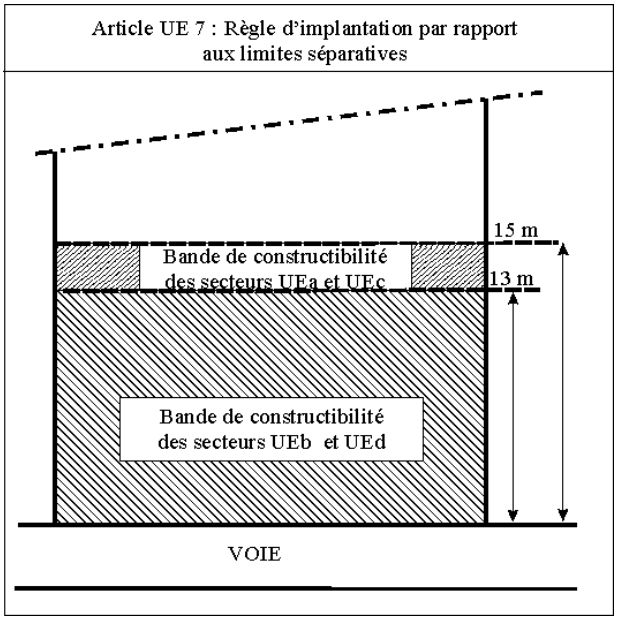
- Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite d'implantation de l'alignement définie à l'article 6.

La bande de constructibilité principale est ainsi déterminée :

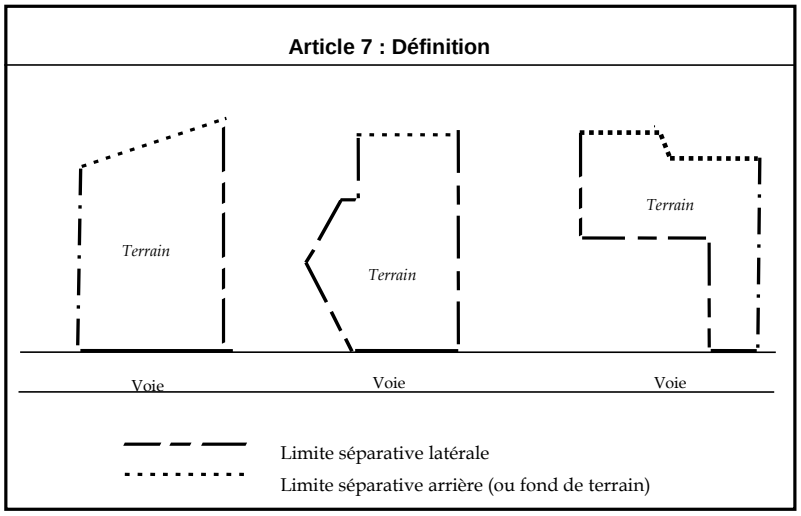
* profondeur de 15 m, **dans les secteurs UEa et UEc ;**
* profondeur de 13 m, **dans les secteurs UEb et UEd.**

Au-delà de 13 mètres ou 15 mètres, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.



♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.




♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

* des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
* des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

* une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
* une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

♦ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions doivent être implantées sur les deux limites latérales.

Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur de la bande de 13 mètres et 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présentent un linéaire de façade supérieur à 15 m ou bien lorsque la superficie du terrain est supérieure à 3 000 m² dans les secteurs UEa et UEc et 1 000 m² **dans les secteurs UEb et UEd ;**
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

- Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle :

Dans les bandes de constructibilité principale définies ci-dessus, les constructions peuvent être implantées en limites arrière d'un terrain ou en retrait de ces dernières.

### 7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale

Au-delà de ces bandes, les constructions sont interdites. Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis ;
2. Lorsqu'il s'agit de constructions résultant de l'application des dispositions particulières des articles 6.3 et/ou 7.2.1. Dans ce cas, la construction doit respecter le retrait défini au paragraphe 7.3 ;
3. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol ;

4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
5. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
6. Lorsqu'il s'agit d'une reconstruction, telle qu'elle est prévue à l'article 2 du présent règlement.

#### 7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

#### 7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[4], d'une hauteur maximale de 2,60 mètres peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

### 7.3 - Calcul des retraits

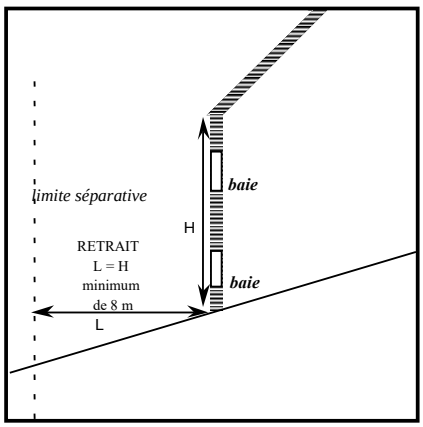
Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

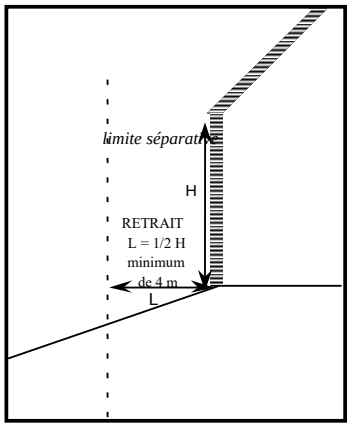
[4] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

**Article 7.3 : Calcul des retraits**




*Façade comprenant des baies de pièces principales*




*Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie*

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

## 8.1 - Règle générale

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain. Ces dispositions s'appliquent différemment selon la destination des constructions considérées.

1) Sur un même terrain, l'implantation de plusieurs constructions à destination d'habitation est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à ::

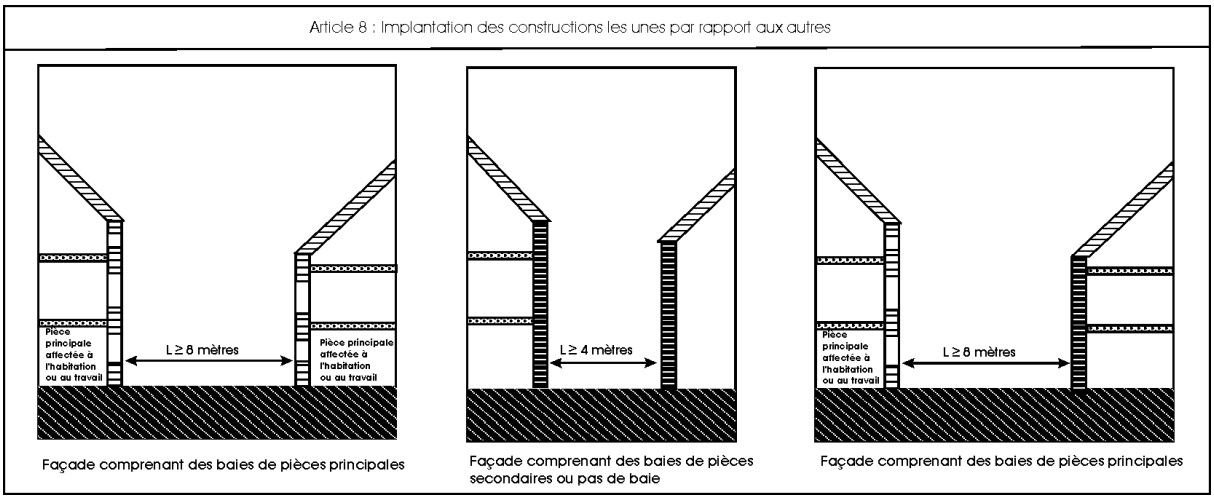
* La hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H) avec un minimum de 12 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales au sens des définitions ci-dessus ;

* La moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L= H/2) avec un minimum de 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires au sens des définitions données ci-dessus ou bien aucune baie.

2) Sur un même terrain, l'implantation de plusieurs constructions relevant d'une autre destination est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

* 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ;
* 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UC 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.




### 8.2 - Dispositions particulières

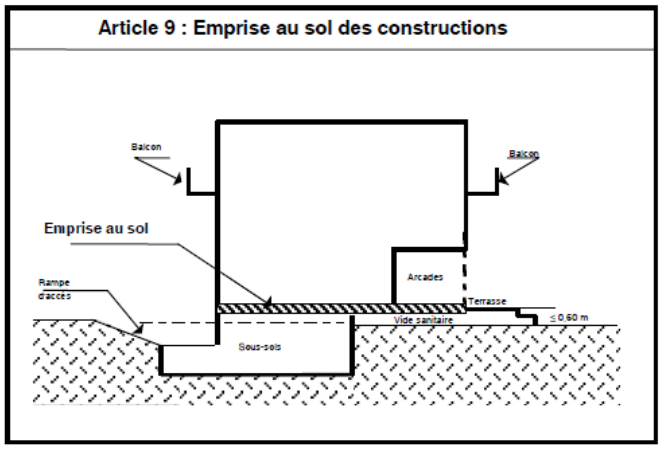
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans la limite du respect du retrait existant;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments



architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.

### 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

#### 9.2.1 – Dans les secteurs UEa et UEc

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

#### 9.2.2. – Dans les secteurs UEb et UEd

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain. Toutefois, la limitation de 50% ne s'applique pas à l'angle des rues de la Ceinture et du Chemin de Fausses-Reposes, sur une profondeur de 25 mètres.

#### 9.2.4 – Dans tous les secteurs

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas :

* d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- d'une construction existante ayant une emprise au sol supérieure à 50% de la superficie totale du terrain, son extension est possible dans une limite de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU (8 septembre 2006).

### 9.3 - Dispositions particulières aux parties de construction en sous-sol

L'emprise des constructions en sous-sol peut être supérieure de 50% de l'emprise autorisée au sol.

## Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 – Définition

Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

♦ Pour les constructions ou parties de constructions situées une bande de constructibilité principale définie à l'article UE 7.1, les hauteurs sont mesurées :

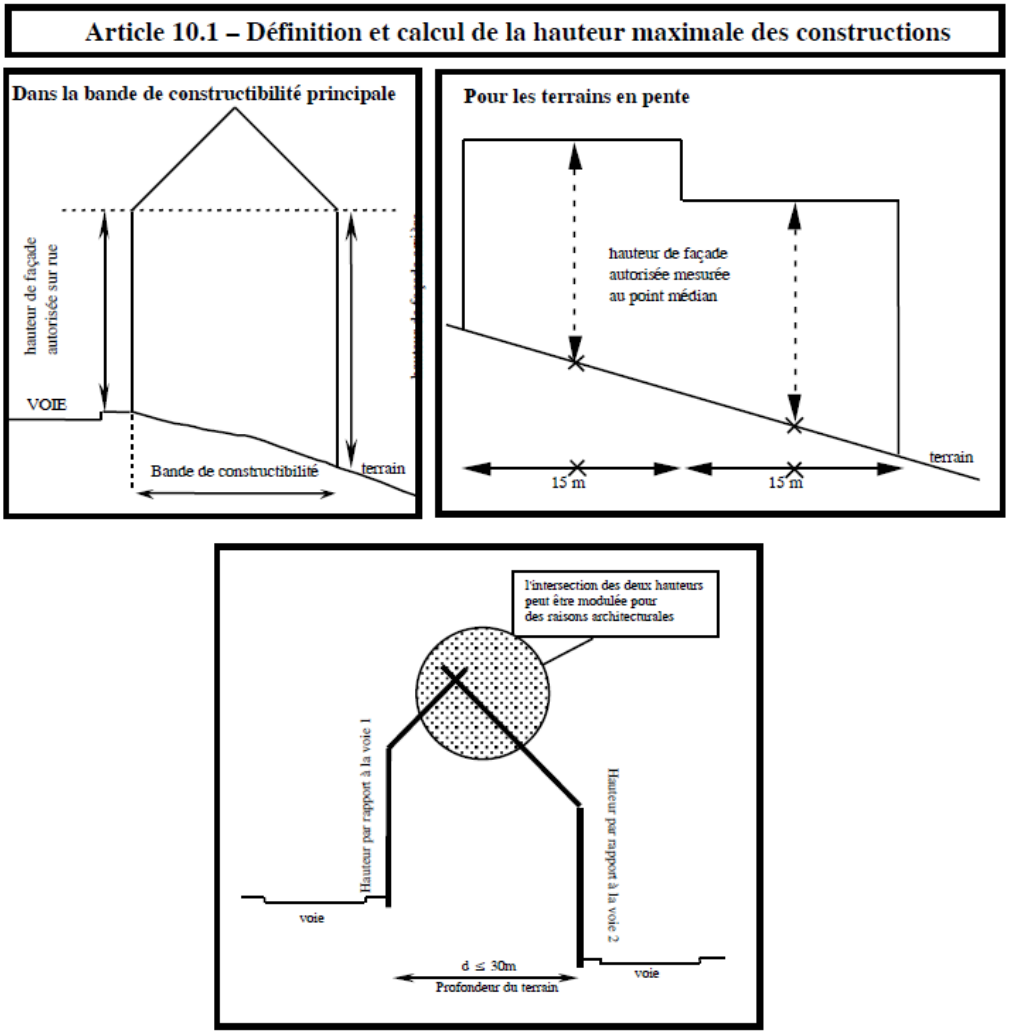
* à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
* jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les façades arrière situées dans cette bande, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 15 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe.

♦ Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà de la bande de constructibilité principale définie à l'article UE 7.1, les hauteurs sont mesurées :

* par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
* jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les terrains ayant des façades sur deux tronçons de voies non contigus distants de moins de 30 mètres, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.




La hauteur des constructions est définie par une hauteur mesurée à l'égout du toit différente selon la localisation de la construction, à proximité ou non d'autres constructions existantes. A cette règle générale (10.2), peut se substituer d'autres dispositions définies graphiquement (10.3).

## 10.2 – Règle générale

Sous réserve des dispositions particulières fixées au paragraphe 10.4, la règle générale est la suivante :

### 10.2.1 – Dispositions applicables aux constructions situées entre deux constructions existantes

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne des hauteurs des constructions voisines implantées en limite séparative, mesurées à l'égout du toit.

### 10.2.2 – Dispositions applicables aux constructions situées à côté d'une seule construction existante

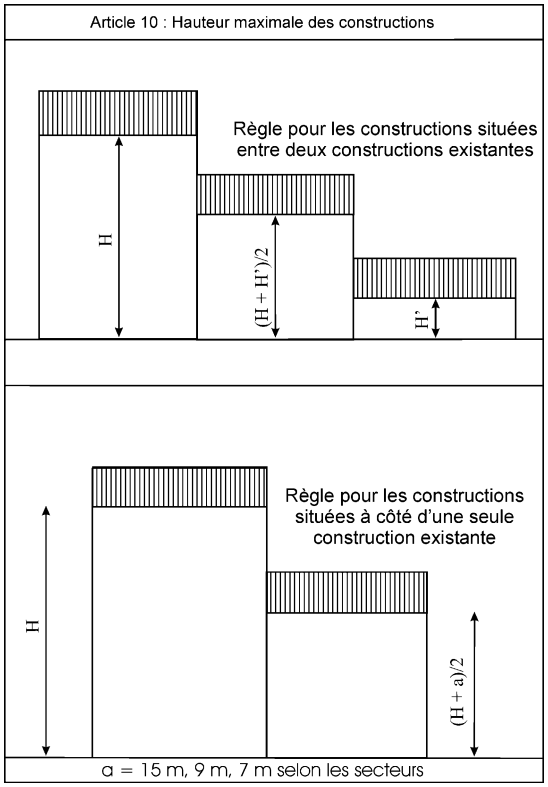
La hauteur d'une construction ne doit pas excéder la moyenne de la hauteur de la construction voisine implantée en limite séparative, mesurée à l'égout du toit et une base de 9 mètres à l'égout du toit.

### 10.2.3 – Dispositions applicables dans le cas où la construction ne se trouve pas entre deux constructions existantes

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

### 10.2.4 – Dans le secteur UEd

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder, quelle que soit la hauteur des constructions avoisinantes, 9 mètres à l'égout du toit.



### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

#### 10.4.1 – Dispositions applicables au secteur UEa de la rue Saint-Symphorien

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

#### 10.4.2 – Dispositions applicables au secteur UEb pour les terrains situés du côté impair de la rue du Maréchal Galliéni

La hauteur maximale d'une construction, implantée au-delà de la bande de constructibilité principale de 13 mètres, ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

#### 10.4.3 – Dispositions applicables au secteur UEd

La hauteur maximale d'une construction est limitée à 7 mètres le long du Chemin de Fausses-Reposes, au-delà des 25 mètres de distance déterminés à partir de son angle avec la rue de la Ceinture.

#### 10.4.4 – Dispositions applicables à tous les secteurs

La hauteur maximale des abris de jardin ne doit pas excéder 2,60 mètres à l'égout du toit.

En outre, une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence.

## Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les prescriptions architecturales font l'objet de dispositions particulières à chaque secteur et figurent dans les deux tableaux concernant les constructions existantes et futures. Elles se traduisent par un certain nombre d'autorisations, d'interdictions et d'obligations.

Toutefois, des projets qui ne respectent pas certaines de ces conditions peuvent être autorisés si des motifs d'ordres architecturaux le rendent nécessaire, notamment en vue de préserver la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants ou pour tenir compte du caractère spécifique de la construction.

L'aspect architectural des constructions tient compte de celui des constructions existantes qui caractérisent le quartier dans lequel elles seront édifiées.

Les constructions à édifier ou à modifier, intégrées dans un ensemble ordonnancé doivent tenir compte tout particulièrement de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

Les constructions situées de part et d'autre des ponts routiers franchissant la voie ferrée doivent, notamment, être conçues dans leur dimension, dans leur implantation et leurs aspects extérieurs de manière à contribuer à la constitution d'un traitement d'angle favorable à leur insertion dans le site.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Ces dispositions sont complétées par le cahier des recommandations architecturales **pour le secteur UEb**. **Dans le secteur UEd**, la continuité bâtie de l'alignement doit être assurée par un mur de clôture.

Les cours anglaises, ainsi que les ouvertures situées dans les soubassements au-dessous du sol avant travaux sont interdites à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sol.

RAPPEL : Une cour anglaise est un fossé revêtu au pied d'une construction, en contrebas du sol environnant et sur lequel donnent les portes et les fenêtres des sous-sols.

## 11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

* les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
* les ensembles arborés de grande qualité ;
* les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

* leur impact paysager depuis l'espace public ;
* leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

* il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
* cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;

* les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

À ce titre, des extensions de type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Peuvent également être autorisées des modifications des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction en permettant la modification de la volumétrie de la toiture. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti. Les modifications de couverture devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

## ZONE UE
## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

| UEa – UEc – UEd | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si immeuble repéré au plan 1 comme protégé | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | ✓ | ✓ site inscrit | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | | ✓ | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Utilisation d'autre matériau | | ✓ | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | ✓ site inscrit | ✓ | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | | ✓ | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade. |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | ✓ | ✓site inscrit | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | | ✓site inscrit | |
| Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | | ✓ | |
| Marquise | ✓ | | | Côté rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | A supprimer lors de rénovation |
| Système d'éclairage | | ✓ | | Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Terrasse dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | | ✓ | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UE
## CONSTRUCTIONS EXISTANTES

| UEb | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| VOLUME GENERAL | | | | |
| Conservation si repéré aux documents graphiques | | | ✓ | |
| TOITURE | | | | |
| Conservation ou restauration des volumes d'origine | | | ✓ | |
| Création de combles à la Mansart | ✓ | | | Sauf cas exceptionnel d'insertion architecturale |
| Conservation des couvertures en ardoise ou tuile plate | | | ✓ | |
| Utilisation d'autre matériau | ✓ | | | |
| Utilisation de plaques ondulées et autoportantes | ✓ | | | |
| Pente comprise entre 30° et 45° | | | ✓ | |
| Création de chiens assis ou lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de zinc pour les joues de lucarne | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture : surf. Inf. à 1m² | | | ✓ | S'il existe déjà des lucarnes les châssis vitrés sont interdits. Ils devront respecter le rythme des percements de la façade. |
| FACADE | | | | |
| Maintien ou rétablissement de la composition d'origine | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des enduits décor plâtre peints | | | ✓ | |
| Conservation des enduits sur matériaux destinés à être enduits | | | ✓ | |
| Utilisation d'enduit-ciment, imitation pierre ou rustique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs – cf : nuancier | | ✓ | | |
| Conservation des percements d'origine | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Conservation ou restitution des menuiseries d'origine | | | ✓ | |
| Utilisation d'ouvrants à la française pour les fenêtres neuves | | | ✓ | |
| Pose de fenêtre à petits carreaux | ✓ | | | |
| Occultation des baies | | | | |
| - volets et persiennes à la française ; | | | ✓ | |
| - volets roulants et persiennes en tableau | ✓ | | | |
| Conservation des garde-corps d'origine | | | ✓ | |
| Pose des garde-corps entre tableau | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes d'entrées | | | ✓ | |
| Conservation ou restitution des portes de garages | | | ✓ | |
| - Utilisation des couleurs pour les menuiseries cf : nuancier | | ✓ | | |
| - Pose des descentes d'eau de pluie en limite séparative | | | ✓ | |
| - Marquise | ✓ | | | Côté rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Continuité dans la descente de charges | | | ✓ | |
| Pose de la vitrine en retrait en cas de gros œuvre visibles | | | ✓ | |
| Pose de parement en applique en cas de gros œuvre non visibles | | | ✓ | |
| Utilisation de parements menuisés | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux maçonnés | ✓ | | | |
| Conservation des discontinuités entre les différents immeubles | | | ✓ | |
| Pose de stores droits et amovibles | | ✓ | | |
| Pose de stores capote – corbeille | ✓ | | | |
| Marquise | ✓ | | | |
| Système d'éclairage | | ✓ | | A supprimer à l'occasion de rénovation.Celui-ci devra être le plus discret possible et intégré au bâtiment en respectant son caractère. |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation des pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UE
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UEa – UEc -UEd | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | | ✓ | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | ✓ | | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | | ✓ | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | | ✓ | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | ✓ site inscrit | |
| Dominance des pleins sur les vides | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Percements plus hauts que larges | | | | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | ✓ | ✓site inscrit | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | ✓ | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | | ✓ | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | ✓ | ✓ site inscrit | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | ✓site inscrit | ✓ | | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation pavages et dallages existants | | ✓ | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

## ZONE UE
## CONSTRUCTIONS FUTURES

| UEb | INTERDIT | AUTORISABLE | OBLIGATOIRE | OBSERVATIONS |
|---|---|---|---|---|
| TOITURE | | | | |
| Combles à la française – pente 30° à 45° | | | ✓ | |
| Terrasses et acrotères | ✓ | | | |
| Combles à la française plus terrasse (30% maxi) | ✓ | | | |
| Ardoises, cuivre, zinc | | ✓ | | |
| Tuiles plates | ✓ | | | |
| Tuiles mécaniques et shingle noir | ✓ | | | |
| Plaques autoportantes | ✓ | | | |
| Lucarnes | | ✓ | | |
| Combles à la Mansart – chiens assis – lucarnes rampantes | ✓ | | | Ils devront respecter le rythme des percements de la façade |
| Utilisation de châssis de toiture – surface inf. à 1m² | | ✓ | | |
| FACADE | | | | |
| - importants | ✓ | | | |
| Saillies et défoncements | | | | |
| - mineurs | | ✓ | | |
| Dominance des pleins sur les vides | | | ✓ | |
| Percements plus hauts que larges | | | ✓ | |
| Utilisation d'un caractère non répétitif des niveaux et travées | | | ✓ | |
| Utilisation de matériaux mats en ravalement | | | ✓ | |
| Utilisation de placages marbre, pâte de verre, terre cuite, enduit mécanique | ✓ | | | |
| Utilisation des couleurs : gamme 1 | | ✓ | | |
| Traitement architectural des pignons | | | ✓ | Si visibles de la rue |
| ACCESSOIRES DE FACADE | | | | |
| Pose de menuiserie à la française | | | ✓ | |
| Pose de vitrages à petits carreaux | ✓ | | | |
| Pose de volets repliables en tableaux | ✓ | | | |
| Pose de garde-corps entre tableaux | | | ✓ | |
| Eléments construits en saillie : balcon – bow-window… | | ✓ | | Doivent respecter le règlement de voirie |
| Marquise | ✓ | | | - sur rue |
| FACADES COMMERCIALES | | | | |
| Dito constructions existantes | | | | |
| ESPACES LIBRES | | | | |
| Conservation et réutilisation pavages et dallages existants | | | ✓ | |
| Terrasse de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 m | ✓ | | | |
| Clôture : mur ou grille sur mur-bahut avec plantation | | | | |
| Hauteur maximum : 2,20 m | | ✓ | | |
| Clôture en éléments de béton préfabriqué | | | | |
| - sur rue | ✓ | | | Ne peuvent rester brut |
| - sur limites séparatives | | ✓ | | |

# Article UE 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

* 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

-1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UE 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UG

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Montbauron, concernant le secteur UGa rue Pierre de Coubertin, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**2.** Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration ou à autorisation, à l'exception de celles visées à l'article UG2.

**3.** Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme.

**4.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UG 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les abris de jardin, dans la limite d'un seul abri par terrain.
2. **Dans les secteurs UGa et UGb**, les constructions à destination de bureaux, d'artisanat, d'entrepôt, dès lors que les surfaces concernées sont intégrées au volume d'une construction à destination d'habitation ou n'excèdent pas 100 m² de surface hors œuvre nette.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales, ou d'entrepôts à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels. A ce titre, toute nuisance doit être traitée à la source. Les moyens techniques à mettre en œuvre doivent être définis en fonction d'une part, de la nature et de l'importance de la nuisance et d'autre part, des composantes de l'environnement urbain dans lequel la construction est implantée :
   - les nuisances sonores nécessitent une isolation des constructions ;
   - les nuisances olfactives à caractère persistant et manifeste supposent d'être collectées et traitées avant d'être rejetées ;
   - les émissions de poussières et de fumée doivent faire l'objet d'une collecte, d'un traitement et d'un rejet adapté ;
   - les nuisances liées au trafic automobile et de poids lourds induites par l'activité doivent être prises en compte.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, soumises à déclaration, dès lors qu'elles sont situées dans le secteur UGc, qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article, qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
6. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles respectent les dispositions du paragraphe 3 du présent article et qu'elles sont liées et nécessaires à la vie des quartiers tels que les systèmes de régulation thermique d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures des stations-service, les garages et les parcs de stationnement.
7. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

**8.** Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

**9.** **Dans le secteur UGb**, les constructions nouvelles destinées à une activité liée à l'automobile tel que atelier mécanique ou de carrosserie, station-service, dès lors que sont pris en compte les besoins en stationnement propres à ces activités.

**10.** Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions et aménagements éventuels des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

**11.** Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :

- 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements

- 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :

    - et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements

    - et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UG 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

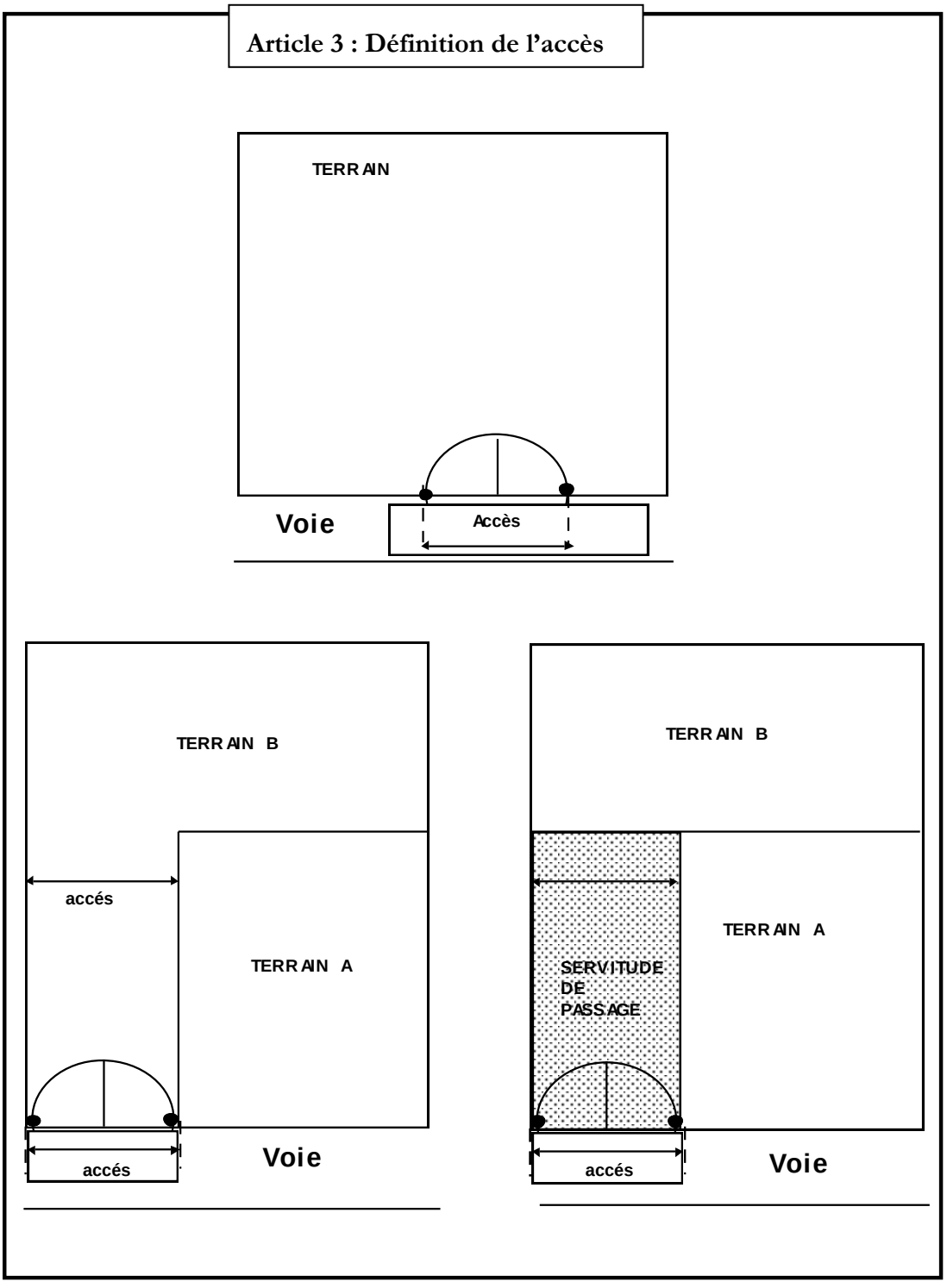
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.




### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UG 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

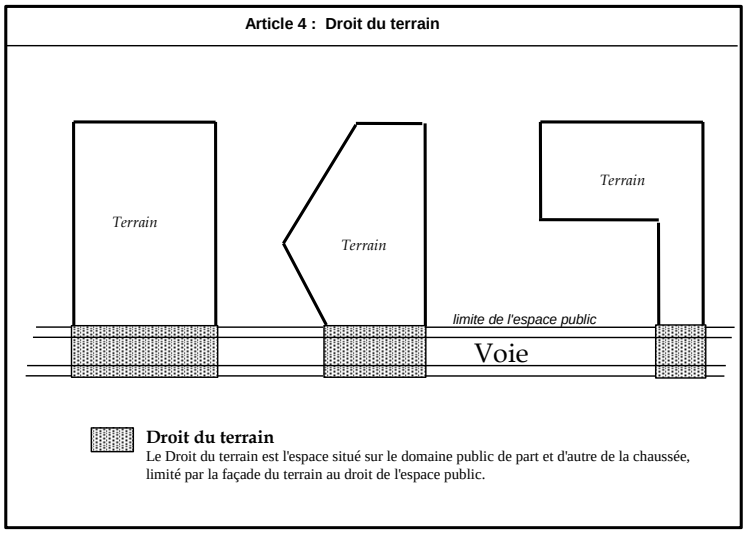
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UG 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UG 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.1.3 – Modalités de calcul

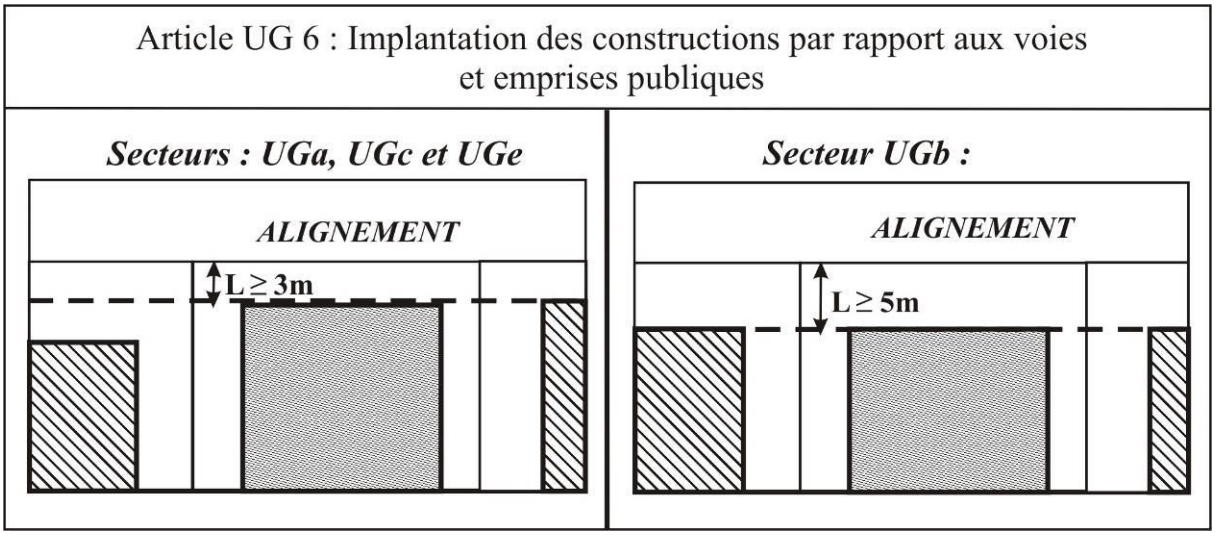
Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 6.2 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement avec un retrait minimum :

* **dans les secteurs UGa, UGc et UGe**, de 3 mètres ;
* **dans le secteur UGb**, de 5 mètres ;
* **dans le secteur UGd**, au-delà de la marge de recul figurée aux documents graphiques.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.




**A l'exception du secteur UGd,** une implantation à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement ;

3. Lorsqu'un élément ou un ensemble végétal est protégé au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à sa mise en valeur ;
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

### 6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation (RN 286)

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

## Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Modalité d'application de la règle

#### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7.1.2 - Définitions

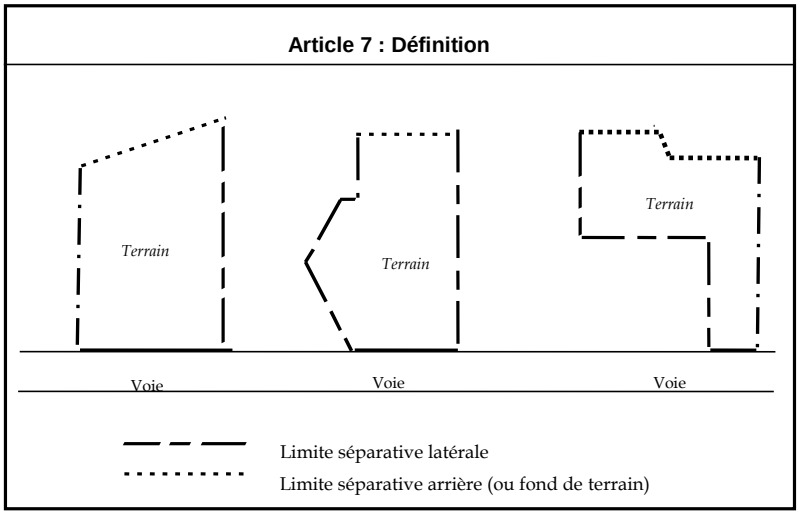
♦ Bande de constructibilité principale :

**Dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe.**

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction d'une bande de constructibilité d'une profondeur de 23 mètres dans les secteurs UGa, UGc et UGe et de 25 mètres dans le secteur UGb, mesurée perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement, définie à l'article 6, des voies ouvertes à la circulation générale et existantes avant la date d'approbation du PLU. Au-delà de cette bande de constructibilité principale, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.




♦ Pièces principales et pièces secondaires :

L'implantation des constructions, quelque soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

* des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
* des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements …

♦ Baie :

Ne constitue pas une baie :

* une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
* une porte non vitrée.

En outre, les ouvertures à châssis fixe et à vitrage translucide ne sont pas assimilées à des baies.

## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans les secteurs UGa, UGb, UGc et UGe

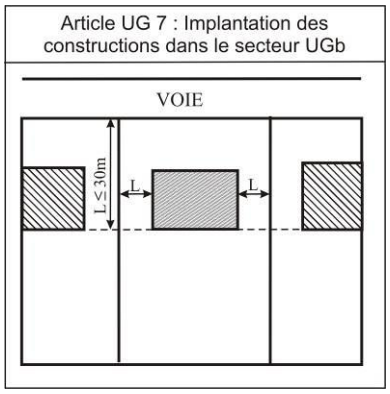
a) Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale :

**Dans les secteurs UGa, UGc et UGe**, les constructions peuvent être implantées, dans la bande de constructibilité principale, sur une ou les deux limites latérales, suivant les conditions définies ci-après. Si la façade du terrain sur rue est :

* inférieure à 8 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées sur les deux limites latérales ;
* comprise entre 8 mètres et 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites ou en retrait d'une limite ;

* comprise entre 14 mètres et 20 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale ou en retrait des deux limites ;
* supérieure à 20 mètres, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des deux limites latérales.

**Dans le secteur UGb**, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.




Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, les constructions peuvent s'implanter sur l'une des limites séparatives latérales.

Toutefois, une implantation différente est autorisée à l'intérieur de la bande de constructibilité principale, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en limite de terrain. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie de ces constructions environnantes, sans pouvoir dépasser les dimensions de ces constructions sur lequel elle s'adosse, aussi bien en longueur qu'en hauteur ;
2. Si une construction classée ou inscrite soit au titre des Monuments Historiques, soit au titre de l'article L.151-19 (ancien L.123-1,7°), située sur le même terrain, est implantée en retrait, la construction nouvelle peut être implantée en harmonie de cette construction ;
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
4. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément ;
5. Lorsqu'il s'agit d'une construction annexe (garage, abris de jardin,…) d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres ;
6. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
7. Lorsqu'il s'agit de constructions implantées en sous-sol.

b) Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (dans la bande de constructibilité restreinte) :

Au delà de la bande de constructibilité principale, les constructions sont interdites. Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

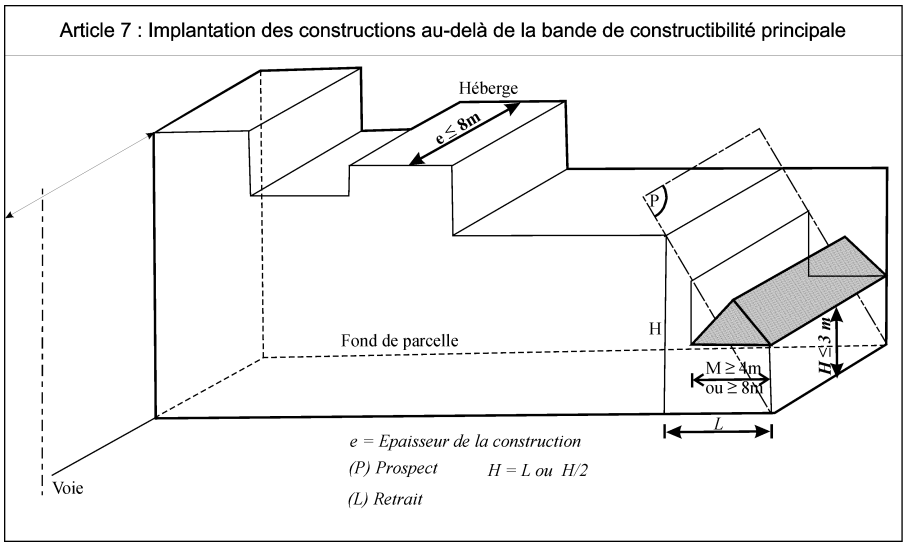
1. Lorsqu'il s'agit de constructions, ouvrages ou travaux limités exclusivement aux abris de jardin, aux aires de stationnement extérieures, aux piscines non couvertes et aux tennis. Lorsqu'il s'agit d'un abri de jardin, ce dernier doit être implanté en limite séparative ;
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction principale sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse. Par ailleurs, l'épaisseur de cette construction doit être au plus égale à 8 mètres, comptés perpendiculairement à l'héberge.

   Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur est inférieure ou égale à 3 mètres (à l'égout du toit) et qu'elles comportent une toiture, conformément aux règles définies à l'article 11.

   Si leur hauteur est supérieure, elles doivent respecter les règles de prospect prévues au paragraphe 7-3 relatif aux marges de retrait.

   Lorsqu'il existe en retour une héberge d'une hauteur supérieure à 3 mètres, le gabarit constitué par cette héberge se substitue à la hauteur de 3 mètres.

   Dans tous les cas, une hauteur inférieure peut être autorisée pour raisons architecturales.




3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

4. Lorsqu'il s'agit de l'extension ou la surélévation d'une construction existante. Dans ce cas, les constructions doivent cependant être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
5. Lorsque que 80% au moins de l'emprise au sol de la construction, telle qu'elle est définie à l'article 9, est implantée dans la bande de constructibilité principale, alors un maximum de 20% de cette emprise peut être réalisée dans la bande de constructibilité restreinte. Si cette partie de construction s'implante sur un EVIP, les dispositions de l'article 11.2 s'appliquent. En outre, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans le respect des dispositions du paragraphe 7.3 ci-après.
6. Dans le cas de constructions édifiées sur des terrains dits « en drapeau » (cf paragraphe 7.2.3 ci-après) non bâtis et existants à la date d'approbation du PLU.

### 7.2.2 - Implantation des constructions dans le secteur UGd

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait des limites au-delà de la marge de reculement figurée aux documents graphiques.

### 7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

### 7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 mètres, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[5], d'une hauteur maximale de 2,60 m ainsi que les constructions destinées au stationnement peuvent s'implanter conformément de la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

[5] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

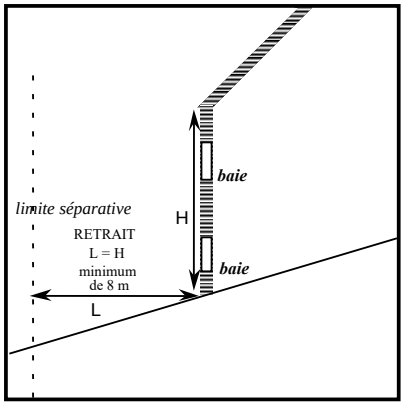
## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

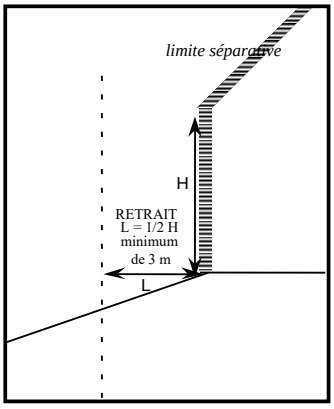
Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 3 mètres et de 2,50 mètres **dans les secteurs UGc et UGe.**

**Article 7.3 : Calcul des retraits**




*Façade comprenant des baies de pièces principales*




*Façade comprenant des baies de pièces secondaires ou pas de baie*

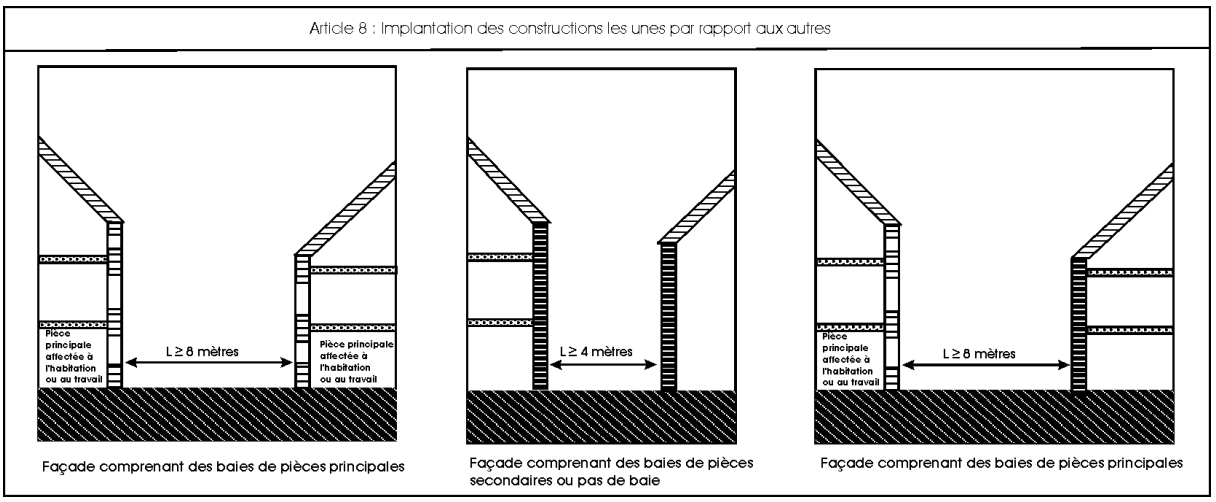
# Article UG 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

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

* 8 mètres dans le cas où une des deux façades ou parties de façades concernées comporte des baies assurant l'éclairement des pièces principales telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ;
* 4 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent que des baies assurant l'éclairement des pièces secondaires telles qu'elles sont définies à l'article UG 7 ou bien aucune baie.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.




## 8.2 - Dispositions particulières

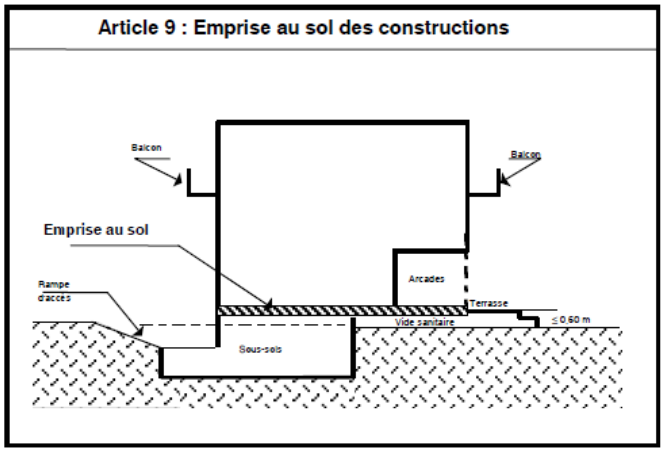
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques.

### 9.2.1 – Dans les secteurs UGa, UGc, UGd et UGe

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 30% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, dans le secteur UGe, l'emprise au sol des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont délimités aux documents graphiques (« dispositions réglementaires particulières »), est fixée à 40% de la superficie totale du terrain. En outre, dans le cas de l'extension ou de la reconstruction d'un bâtiment comprenant initialement un commerce, la partie de la construction correspondant à la surface de plancher destinée à un commerce en rez-de-chaussée est déduite du calcul, sur la totalité du terrain, de l'emprise au sol des constructions.

### 9.2.2. – Dans le secteur UGb

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 25% de la superficie totale du terrain.

### 9.2.3 – Dans tous les secteurs

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9 m².

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

# Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 – Définition

Pour l'application des règles du présent article, les hauteurs doivent être mesurées de la façon suivante :

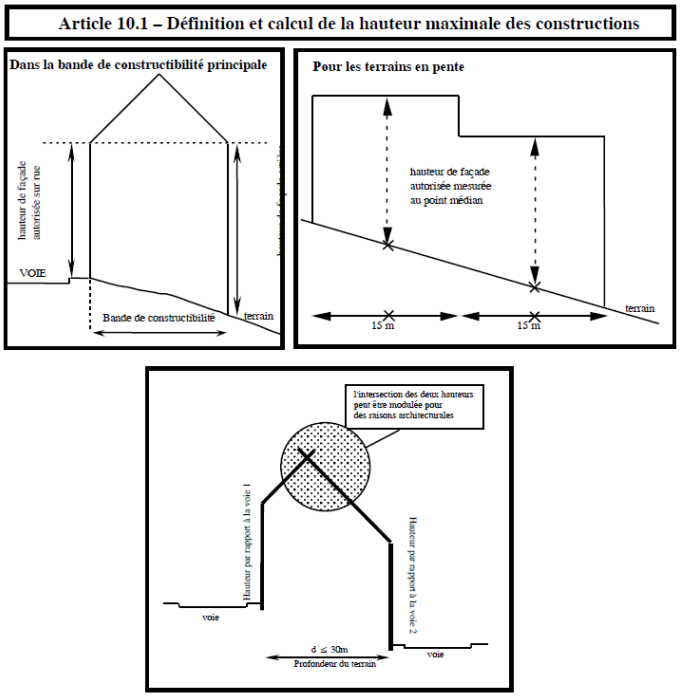
- Pour les constructions ou parties de constructions situées dans la bande de constructibilité principale définie à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :

  * à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement au droit de la construction implantée à l'alignement et à partir du sol naturel apparent pour les constructions implantées en retrait de l'alignement. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de l'alignement.
  * jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

  Pour les façades arrière situées dans la bande de constructibilité principale, les altitudes autorisées sont celles autorisées en façade avant. Toutefois, pour les constructions édifiées sur un terrain bordé par deux voies distantes de moins de 30 mètres, la notion de façade arrière n'est pas applicable et chaque façade est mesurée par rapport à la voie qui la longe. Dans ce cas, l'intersection des deux hauteurs peut être modulée pour des raisons architecturales.

- Pour les bâtiments ou parties de bâtiment situés au-delà des bandes définies à l'article UG 7.1, les hauteurs sont mesurées :

  * par rapport au sol naturel apparent, existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis. Lorsque le terrain est en pente, les cotes sont prises au milieu de sections de largeur maximale de 15 mètres qui sont tracées le long de la ligne de plus grande pente.
  * jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.



### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* **dans les secteurs UGa, UGb et UGc**, 7 mètres à l'égout du toit ;
* **dans les secteurs UGd et UGe**, 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, dans le secteur UGe, la hauteur maximale des constructions situées sur les terrains limitrophes des rues Yves Le Coz et Albert Sarraut tels qu'ils sont identifiés aux documents graphiques, est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions annexes, y compris les abris de jardin, est limitée à 2,60 mètres à l'égout du toit.

Dans tous les secteurs, il ne peut être établi au-dessus de l'égout du toit plus d'un niveau de combles habitables.

### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons architecturales, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence ;
* dans le secteur UGe, pour les constructions qui pour des raisons techniques liées aux risques d'inondation doivent être surélevées par rapport au niveau du sol existant avant travaux, avec un maximum de 1 mètre.

## Article UG 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règles générales

Les utilisateurs des sols sont tenus de respecter les prescriptions énoncées ci-après traitant et de se reporter au cahier des "Recommandations architecturales", traitant de l'aspect extérieur des constructions.

Le permis de construire et les autres autorisations peuvent être refusés ou être accordés sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leurs dimensions, leur architecture ou leur aspect extérieur 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.

Les nouvelles constructions, les extensions et les clôtures doivent respecter les prescriptions architecturales énoncées ci-dessous. Toutefois, des projets qui ne respecteraient pas certaines de ces prescriptions peuvent être autorisés si des motifs d'ordre architectural le rendent nécessaire ou pour tenir compte du caractère spécifique du bâtiment et/ou d'une expression architecturale moderne de qualité.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

**Sont interdits :**

* les terrassements et surélévations de terrains abusifs et injustifiés ;
* les cours anglaises à l'exclusion des ouvertures nécessaires aux accès, ventilation et aération des sous-sols ;
* les terrasses de plain-pied dont la hauteur au-dessus du sol naturel est supérieure à 0,60 mètre.

### 11.1.1 – Les constructions nouvelles

L'aspect architectural des constructions nouvelles doit tenir compte de celui des constructions existantes, tout en respectant le caractère du quartier dans lequel elles sont édifiées.

L'harmonie des constructions nouvelles, avec celles qui constituent la ou les références typologiques du secteur, doit être recherchée :

* dans le maintien de l'échelle parcellaire ;
* dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques des façades du secteur ;
* dans les rapports pleins / vides.

♦ Les toitures :

**Sont interdites :**

* les combles à la Mansart ;
* les lucarnes de formes et proportions incongrues ;
* les chiens assis ;
* les lucarnes rampantes ;
* les lucarnes dont les dimensions sont égales ou supérieures à celles du percement situé à l'étage inférieur ;
* les plaques onduléees auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment et tout type de couverture spécifique d'autres régions.

Les percements en toiture en dimensions et nombre réduits, doivent respecter le rythme des percements de la façade.

Les châssis vitrés peuvent être posés et encastrés dans la couverture et sont limités à une surface hors tout de 1 m².

♦ Les façades :

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

**Sont interdits :**

* les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres ;
* les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
* l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, enduit ciment gris.

Les antennes paraboliques sont autorisées à raison d'une par construction principale et à condition qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public.

### 11.1.2 – Les constructions annexes

Isolées, accolées à la construction principale ou à la clôture, les annexes (garages, remises, buanderies...vérandas, marquises, auvents...) doivent s'harmoniser par leurs volumes et leurs matériaux de construction à la construction principale ou à la clôture.

La création de percements dans les abris de jardin et les garages doit être limitée à une seule ouverture par construction, en plus du ou des portes d'accès, et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

La création de percements doit être limitée au strict nécessaire et leur dimension doit être proportionnée à la construction.

Les panneaux solaires et les serres doivent être peu visibles des voies publiques.

### 11.1.3 – Les constructions existantes

♦ Principes généraux :

La réhabilitation ou la modification d'une construction existante doit permettre la conservation, l'amélioration et/ou la restitution de ses spécificités architecturales (volumes initiaux, percements d'origine).

La restauration des façades latérales ou postérieures ou des façades des constructions situées en arrière des parcelles privatives, même non susceptibles d'être vues du domaine public, doit être réalisée avec le même soin que celle des façades sur rues.

♦ Volumes, modifications, extensions :

Les modifications de volumes des constructions doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, restituer l'esprit de son architecture originelle ou de l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat

En cas d'extension, elle doit être harmonisée à la construction existante dans les proportions, pentes des toitures, matériaux et couleurs.

♦ La toiture, charpente, couverture, percements :

Les anciennes charpentes doivent être, si possible, conservées, sauf si des éléments anciens indiquent des dispositions antérieures différentes, ou en vue d'une amélioration de la composition architecturale.

La couverture doit être refaite dans son matériau d'origine, à l'exclusion des matériaux interdits.

Les souches de cheminées et conduits de ventilation existants doivent être maintenus en lieux et places (à proximité du faîtage) et refaits dans les mêmes matériaux, briques pleines apparentes ou enduites. Si de nouvelles ventilations sont créées, elles sont regroupées dans une souche située le plus près possible du faîtage suivant le modèle des souches anciennes existantes.

Les lucarnes traditionnelles existantes doivent maintenues dans leurs matériaux, leurs formes et leurs proportions initiales ou restituées, si besoin est, dans leur état d'origine.

Si de nouvelles ouvertures sont créées en toiture (lucarnes ou châssis de toit), leur localisation doit se composer avec les percements et l'ordonnancement de la façade qu'elles surmontent (par exemple axées par rapport aux baies ou aux trumeaux de la façade). Elles doivent être de proportions inférieures à celles des ouvertures situées au niveau droit inférieur.

Les façades et les jouées des lucarnes doivent être toujours verticales. Elles peuvent être en maçonnerie ou en bois et doivent présenter le même aspect fini que la façade.

Les châssis de toit (de type vélux) doivent être en nombre limité, posés et encastrés dans la couverture.

**Sont interdits :**

* les toitures et combles à la Mansart ;
* les chiens assis et lucarnes rampantes, les lucarnes groupées ou à jouées obliques ;
* les plaques ondulées auto portantes notamment, la tôle d'acier galvanisée ou de fibrociment, tout type de couverture étranger à la région et tout type de matériaux ne présentant pas des garanties de durabilité et d'aspect convenable.

♦ La façade (composition, percements, murs enduits et couleurs, la modénature) :

La composition d'origine des façades doit être maintenue ou restituée selon le cas.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, doivent conservées ou restituées, sauf impératif fonctionnel, tels que création d'un accès, de garage ou de sécurité.

Les nouveaux percements ou la modification de percements existants, s'ils sont indispensables, doivent respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des baies existantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes doit être réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation totale ou reproduction de la modénature existante dans son intégrité (profils et matériaux).

Les maçonneries de meulière doivent conservées apparentes lorsqu'elles se trouvent intégrées à une architecture composée avec ce matériau de parement.

Les murs et les pièces de bois, telles que les linteaux, initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être dégagés.

La couleur de l'enduit doit s'harmoniser avec celles des constructions voisines et préserver l'unité du secteur. Le blanc pur est exclu des enduits de restauration.

**Sont interdits :**

* les imitations de matériaux tels que faux bois,... ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits et les incrustations de linteaux de bois apparents, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites ;
* l'emploi à nu en parement des matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris...

♦ Menuiseries, ferronneries :

En cas de réfection ou de remplacement des fenêtres, une exécution proche de l'identique est à rechercher, tant en ce qui concerne les découpes de carreaux, que les sections des montants et petits bois, le dessin de la menuiserie devant être en cohérence avec le caractère de la construction.

Les portes anciennes doivent conservées et restaurées. En cas de remplacement, elles doivent être refaites avec une facture proche de celles des modèles anciens, en harmonie avec le style de la construction.

Tous les volets d'une même façade doivent être de même facture.

Tous les éléments en bois (huisseries, volets, portes) doivent être peints.

Les garde-corps et tout autre élément en ferronnerie ancien, doivent être conservés et restaurés. Les ferronneries nouvellement installées doivent respecter un dessin simple ou une copie d'un modèle ancien.

**Sont interdits :**

* le doublage des fenêtres par des châssis posés au nu de la façade ;
* les volets à barres et écharpes ;
* les coffres des volets roulants, en saillie sur la façade ou en tableau au nu de la façade ;
* les couleurs vives et agressives.

### 11.1.4 – Façades commerciales

Toute création ou modification d'une devanture de commerce doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de la mairie. Le dossier doit comporter tous les éléments nécessaires à son instruction : formulaire de déclaration de travaux, plan de situation, plan de masse (extrait de cadastre), état de l'existant, état futur (plans coupes et élévations rendant compte de la totalité de la façade et au besoin des constructions mitoyennes, des croquis de détails), un descriptif des travaux avec échantillons des couleurs, matériaux et accessoires de façade, croquis des enseignes avec leur descriptif.

♦ Composition des façades commerciales, matériaux et couleurs :

Toute modification ou création d'une devanture de commerce dans sa conception doit respecter :

* les lignes verticales du rythme parcellaire ;
* les lignes horizontales des hauteurs d'étage ;
* la continuité dans les descentes de charges et des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
* l'ordonnancement des baies des étages supérieurs de la construction.

Une devanture en feuillure (ou en creux) est conçue comme un simple percement du mur ; à l'exception des parties vitrées, le reste de la devanture devant être traitée comme une maçonnerie, enduite ou non, dans la continuité des étages supérieurs.

Une devanture en applique doit être réalisée avec des menuiseries de bois peints, posées en saillie du nu du mur. Les parties maçonnées restant visibles doivent être traitées dans un matériau et une teinte identiques à ceux de la construction.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement.

♦ Les accessoires de la devanture :

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Les enseignes sont régies par les Lois n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et n° 95.101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application et par l'Arrêté Municipal n° A/96-22 du 15 janvier 1996.

**Sont interdits :**

* les stores en capote ou en corbeille ;
* les marquises et "casquettes" ;
* les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
* l'association de matériaux hétéroclites.

### 11.1.5 – Les clôtures

♦ Principes généraux :

Les clôtures participent à la composition du paysage rural ou urbain : elles constituent un premier plan par rapport au jardin ou à la façade. Plus largement, elles s'insèrent dans un environnement naturel ou bâti qu'elles transforment en apportant leur caractère propre.

Les clôtures lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement des espaces de nature différente (public, privé), protègent des regards, des bruits et du vent.

Les clôtures, notamment sur rue, doivent être traitées avec autant de soin que les façades des constructions. Les matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

L'aspect d'une nouvelle clôture est déterminé par le souci d'intégration avec les clôtures avoisinantes, les hauteurs doivent s'harmoniser entre elles.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

Toute demande de Permis de Construire, de Déclaration de Travaux, ou d'Autorisation d'Occupation des Sols, comporte un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précise la hauteur, la nature des matériaux et le dessin de la clôture, les couleurs, tant pour les interventions sur les clôtures existantes que pour les clôtures à construire.

♦ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1** : Allée des Capucins, Allée Jacques Lemercier, Allée de l'Alliance, Villa De La Reine, Impasse Etienne Mulot, Impasse Adèle Mulot, Impasse Marguerite, Villa Saint Charles, Villa Saint Symphorien, La Cite Des Petits Bois, Square Du Pont Colbert*, etc...

(* Square du Pont Colbert : excepté pour les clôtures situées sur la rue du Pont Colbert : règlement Secteur 2).

Ces secteurs sont pour la plupart des lotissements privés, récents pour certains, situés en dehors des voies publiques principales. Ils ont la particularité de présenter chacun une grande homogénéité dans l'aspect de leurs clôtures (clôtures d'origine généralement issues d'un cahier des charges datant de la création du lotissement).

Afin de préserver cette homogénéité, les clôtures existantes doivent être conservées ou réhabilitées à l'identique. Les nouvelles clôtures doivent être conçues suivant le modèle d'origine existant : matériaux, hauteurs, portes et portails, occultation, végétation.

♦ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 :** Clagny-Glatigny, Saint-Antoine, l'Ermitage, Montbauron, République, Notre-Dame, Alexis Fourcault, les Gonards

**- Matériaux :**

**Sont interdits :**

L'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre.

* les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, le PVC, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites ;
* l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
* les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
* les systèmes d'occultation en plastique.

**- Clôtures sur rue :**

- *Conservation et réhabilitation des clôtures :*

Le traitement des clôtures, composées essentiellement de murs maçonnés, doit être refait à l'identique (meulières, moellons apparents, joints, enduits à pierre vue, enduits grattés ou talochés). Les différences de texture ou de coloration doivent être conservées ou restaurées.

Les maçonneries en moellons appareillés ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, sont nettoyées, vérifiées et rejointoyées. Le rejointoiement est effectué de préférence avec un mélange plâtre et chaux grasse. Les joints sont réguliers ou "beurré à fleur" (ou "pierre vue" : les joints affleurent le nu de la façade, ni en creux ni en relief) en suivant les irrégularités du parement. Ils ne peuvent jamais être de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

A l'inverse, les murs de clôture initialement recouverts d'un enduit ne doivent pas être découverts, rendant ainsi les moellons ou les pièces de bois apparents vulnérables aux intempéries. Ces enduits à l'origine, étaient composés de plâtre, de chaux et de sable. Ils sont lisses ou à très faible relief, de finition grattée ou talochée. L'enduit ciment est interdit. Incompatible avec le bâti ancien, il favorise l'apparition de désordres esthétiques et techniques.

Pour la bonne conservation des maçonneries, il est nécessaire de refaire ces enduits, suivant une mise en oeuvre traditionnelle, en utilisant des matériaux compatibles avec le bâti ancien (plâtre et chaux aérienne ou chaux hydraulique naturelle pure).

**- Types de clôtures autorisés :**

- *Mur bahut et grille :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Il doit être en pierre meulière, pierre taillée appareillée, moellon ou toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne pouvant pas excéder 4 cm.

Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur : enduit hydraulique, appareillage de pierres telles que le grès, meulière ou maçonnerie de pierres en blocage.

La grille est un ouvrage de serrurerie, formé d'un barreaudage vertical de section ronde. Elle se finit en pointe à son sommet. Elle peut être travaillée posséder des volutes ou autres ornements. Elle doit être peinte de couleur sombre.

Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé; les montants en béton sont interdits; juste derrière doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

La hauteur minimum du mur bahut est de 0, 80 m. Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans les secteurs Clagny-Glatigny, Saint Antoine et les Gonards quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue. La longueur du mur doit être inférieure ou égale à 8 mètres ou présenter une alternance mur plein / mur bahut et grilles.

Le mur peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant et recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" (pour la mise en oeuvre des enduits, cf. Conservation et réhabilitation des clôtures). Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques. Le débord du chaperon, par rapport au mur, ne peut pas excéder 4 cm, le soubassement devant recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

En cas d'occultation, seule une plaque de tôle plate est autorisée derrière les barreaux (côté privatif). Elle doit être peinte de la couleur de ces derniers et doit être moins haute que la grille qui la supporte. Dans tous les cas, l'occultation doit être partielle, elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de la clôture.

**- Végétation :**

Les clôtures peuvent être doublées de haies.

- *Haie taillée :*

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 m de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

- *Haie libre :*

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 m au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

- *Essences :*

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable d'utiliser des essences locales.

- *Portes et portails :*

Les portes et portails doivent être de même nature que les clôtures. Les piliers qui les accompagnent doivent être en maçonnerie, de même nature que le mur bahut. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures, la largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Il est interdit d'occulter, par une plaque de tôle ou tout autre système, les portails composés de grilles afin de conserver une certaine transparence par rapport à la rue. Les coffrets EDF, ainsi que la boîte aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

**- Les clôtures en limites séparatives :**

Elles pourront être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue, la hauteur prise en compte étant celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

♦ **DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :** Porchefontaine, Hélène André et Marie Henriette, Vieille Eglise, rues de Nancy Metz et Verdun, Lotissement Saint Symphorien, Impasse H. Simon, rue du Pré aux Bois

**- Matériaux :**

**Sont interdits :**

* l'usage de l'enduit ciment est interdit en parement de mur comme en jointoiement ou rejointoiement des maçonneries de moellons ou tout appareillage de pierre ;
* les plaques de béton entre poteaux, plaques de plastique ou tôle ondulée, grillage à poule, canisses, amiante ciment, les matériaux d'imitation et associations de matériaux hétéroclites. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, parpaings, agglomérés ;
* les ouvrages d'entrées faussement décoratifs ou compliqués ;
* les systèmes d'occultation en plastique.

**- Types de clôtures sur rue autorisés :**

- *Mur bahut et grille :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles ou de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement de ce mur peut être traité de façon différente du reste du mur et déborder légèrement du nu du mur. La grille est un ouvrage de serrurerie. Elle doit être peinte de couleur sombre. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails doivent être en maçonnerie.

- *Mur bahut et grillage doublé d'une haie taillée :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, en brique naturelle ou peinte, ou être enduit. Le grillage doit être de couleur vert foncé. Juste derrière, doit être plantée une haie dépassant à travers le grillage afin de le masquer. La haie doit être taillée une fois par année. La haie et le grillage doivent être de la même hauteur.

- *Mur bahut et barreaudage en bois plat :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée, ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Le barreaudage en bois plat, à claire voie est fixé sur lisses horizontales. Les planches de 5 à 7 cm de largeur doivent être peintes.

- *Mur bahut et lisses :*

Le mur bahut peut être en pierre meulière, en pierre appareillée ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Les lisses doivent être de section simple en bois ou en métal.

- *Mur maçonné :*

Ce type de clôture est autorisé uniquement dans le secteur de Porchefontaine quand la clôture prolonge une construction située sur l'alignement de la rue.

Le mur peut en pierre meulière, en pierre taillée appareillée, en moellon recouvert d'un enduit couvrant ou à "pierre vue" ou en toute maçonnerie présentant un aspect satisfaisant. Il doit être couronné d'un chaperon, fait de tuiles de briques ou maçonné, le débord du chaperon, par rapport au mur, ne devant pas excéder 4 cm. Le soubassement doit recevoir un traitement architectural.

- *Occultation :*

Afin de maintenir une certaine transparence par rapport à la rue, en cas d'occultation, celle-ci doit être partielle : elle ne doit pas se prolonger sur tout le linéaire de l'ensemble de la clôture.

- *Portes et portails :*

La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celles des clôtures. La largeur ne doit pas dépasser 1,20 m pour les portes et portillons et 3,5 m pour les portails. Les coffrets EDF, ainsi que la boîte aux lettres, doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

**- Les clôtures en limites séparatives :**

Elles peuvent être constituées par une haie, un grillage, une grille, une palissade de châtaignier, un mur d'aspect satisfaisant (moellons, briques ou parpaings enduits). Elles ne peuvent excéder la hauteur des clôtures sur rue. La hauteur prise en compte est celle de la clôture elle-même et non celle des ouvrages d'accompagnement : piliers, portes et portails.

### 11.1.6 - Les opérations groupées et les lotissements

La composition d'ensemble des opérations groupées et des lotissements doit tenir compte des éléments suivants:

* de la configuration de la parcelle et du terrain ;
* des éléments structurants externes (voirie, espaces verts, espaces boisés, alignements...) ;
* de l'ordonnancement architectural des constructions voisines existantes.

## 11.2 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

* les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
* les ensembles arborés de grande qualité ;
* les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

* leur impact paysager depuis l'espace public ;
* leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

* il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
* cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;
* les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre, ainsi que les parties de construction visées au 5° du b) de l'article 7.2.1.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

À ce titre, des extensions de type jardin d'hiver ou véranda peuvent être autorisées en rez-de-chaussée, à la condition que celles-ci s'insèrent de façon harmonieuse à la construction (volume, hauteur, matériaux adaptés aux caractéristiques patrimoniales de la construction) et à son environnement. Peuvent également être autorisées des modifications des couronnements visant à améliorer l'aspect architectural de la construction en permettant la modification de la volumétrie de la toiture. Ces modifications ne peuvent en aucun cas altérer les caractéristiques patrimoniales de l'élément bâti. Les modifications de couverture devront respecter les caractéristiques patrimoniales du volume initial et s'inscrire dans un cadre d'amélioration de leur dessin.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

## Article UG 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

n outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

* 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
* 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les espaces de stationnement, aménagés en surface, doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols tout en prenant en compte la nature du sous-sol. L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique facilitant la pénétration des eaux doit, en particulier, être favorisée.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

Une place de stationnement correspond à 1,5 m².

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## Article UG 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

**Les espaces libres** correspondent à la superficie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions en application de l'article 9 du présent règlement.

**Un espace libre est considéré comme de pleine terre** lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

**Les espaces verts** correspondent à la superficie plantée des espaces libres, tels qu'ils sont définis ci-dessus.

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Sont comptabilisés dans la superficie des espaces verts :

- les espaces plantés en pleine terre ;
- les cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées.
- les espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux dispositions prévues au présent paragraphe.

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

50 % au moins de la superficie des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1, dont la moitié, au moins, doit demeurer en pleine terre.

Dans le cas d'une impossibilité de conserver des espaces en pleine terre, 70 % des espaces libres doivent être aménagés en espaces verts, tels qu'ils sont définis au paragraphe 13.1.

Toutefois, dans le cas où le calcul de la superficie devant demeurer en pleine terre aboutit à une surface inférieure à 5 m², l'obligation de réaliser des espaces en pleine terre n'est pas applicable

Un arbre doit être planté par tranche complète de 50 m² de surface de pleine terre.

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Les espaces verts doivent faire l'objet d'une conception diversifiée et équilibrée pouvant utiliser la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée).

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces endogènes peu consommatrices d'eau et en prohibant les espèces invasives.

Dès lors que les espaces verts sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée** :

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UI

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion et les Matelots-Mortemets, concernant la zone UI, ainsi que le secteur UIs à Satory-Ouest font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détail.
2. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.
3. **Dans la zone UI et les secteurs UIc et UId**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux exclusivement liés à une activité tertiaire.

# Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …).
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
4. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt dès lors que leur localisation tient compte de la qualité du boisement et de leur intégration paysagère.
5. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

# Article UI 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées :

revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

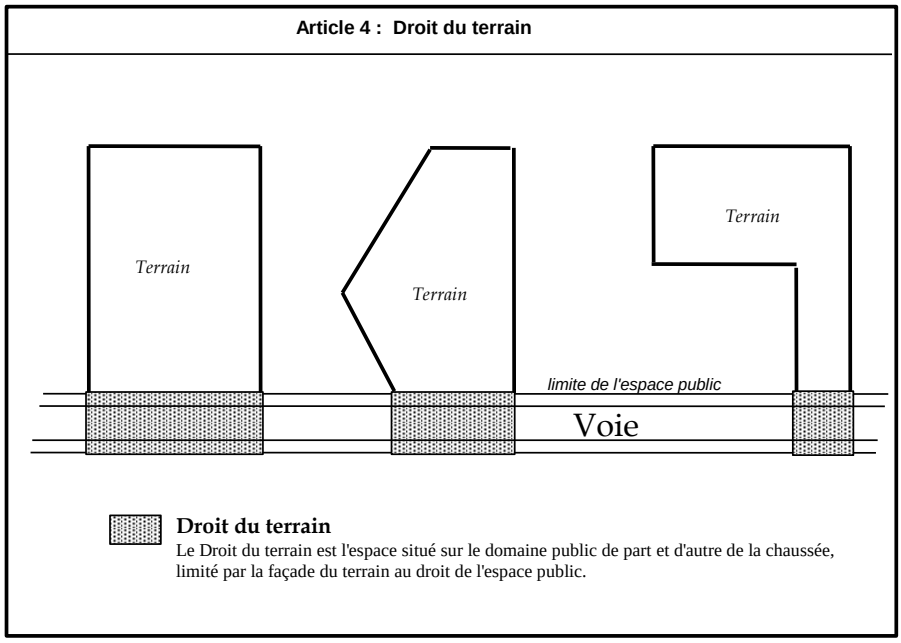
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement portées aux documents graphiques ou, en l'absence de marges, être implantées en retrait de l'axe des voies, avec un minimum de 15 mètres.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'article 1er de l'arrêté du 25 avril 1963 doivent, en outre, respecter une marge d'isolement de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

### 6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnements dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est destinée aux bureaux de gardien ou de pointage ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

## Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

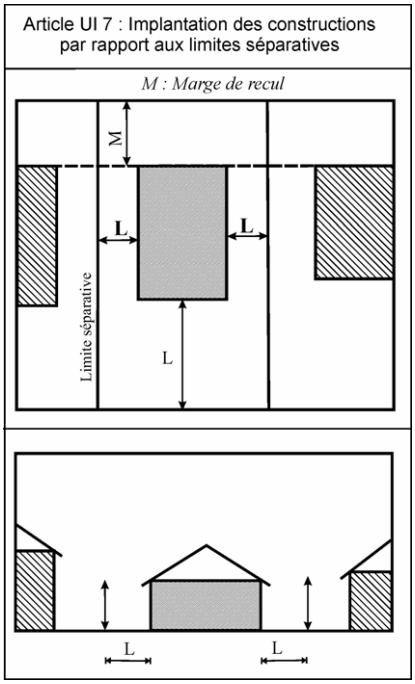
### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

### 7.3 - Calcul des retraits




Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

### 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

### 8.2 - Dispositions particulières

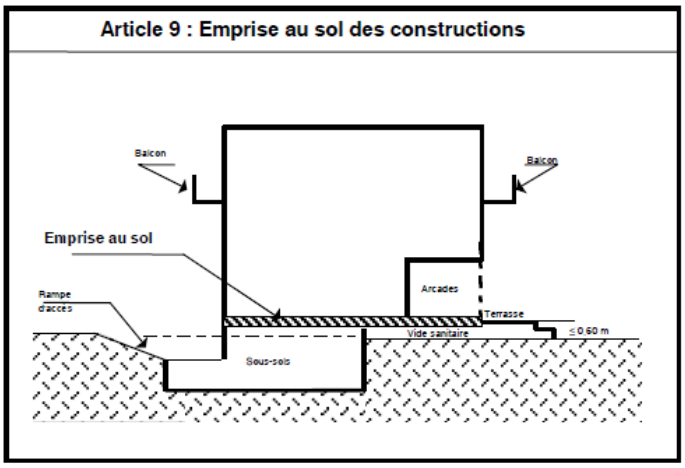
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
* lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

# Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

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

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

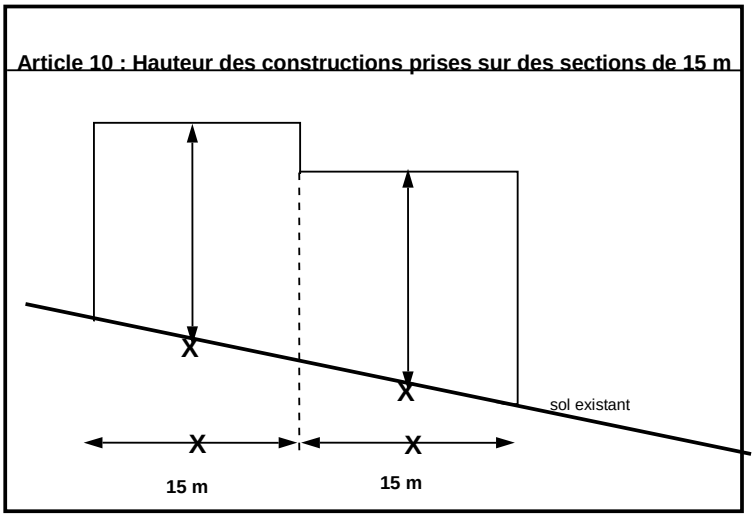
# Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.




### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **la zone UI et le secteur UId** et UIs ;
* 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **le secteur UIc**.

### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour tenir compte de la topographie du terrain. En particulier, dans le secteur UId, aucune construction ne doit être visible depuis le Domaine National.

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

### 11.1 – Principes généraux

La zone UI et ses secteurs, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### 11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Aucune construction sur le plateau de Satory ne doit être visible depuis le Domaine National.

### 11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

### 11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

## Article UI 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance et des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

**8)** Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

**9)** Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1**. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**5.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UI 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.4 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre** :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.5 – Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aires de stationnement à l'air libre et de voies de desserte.

## 13.6 – Constructions et installations nécessaires

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

# ZONE UJ

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article UJ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce, à l'exception des occupation et utilisation prévues à l'article UJ2.

**2.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UJ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et de bureaux, à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement soit des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, etc), soit d'une construction ou d'une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif.

   Toutefois, dans le secteur UJa sont admises les constructions à destination de bureaux.
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions à destination d'habitation existantes avant la date d'approbation du PLU.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerce dès lors qu'il s'agit d'une construction dont la surface de vente affectée relève strictement d'une activité artisanale.
4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
5. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

# Article UJ 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

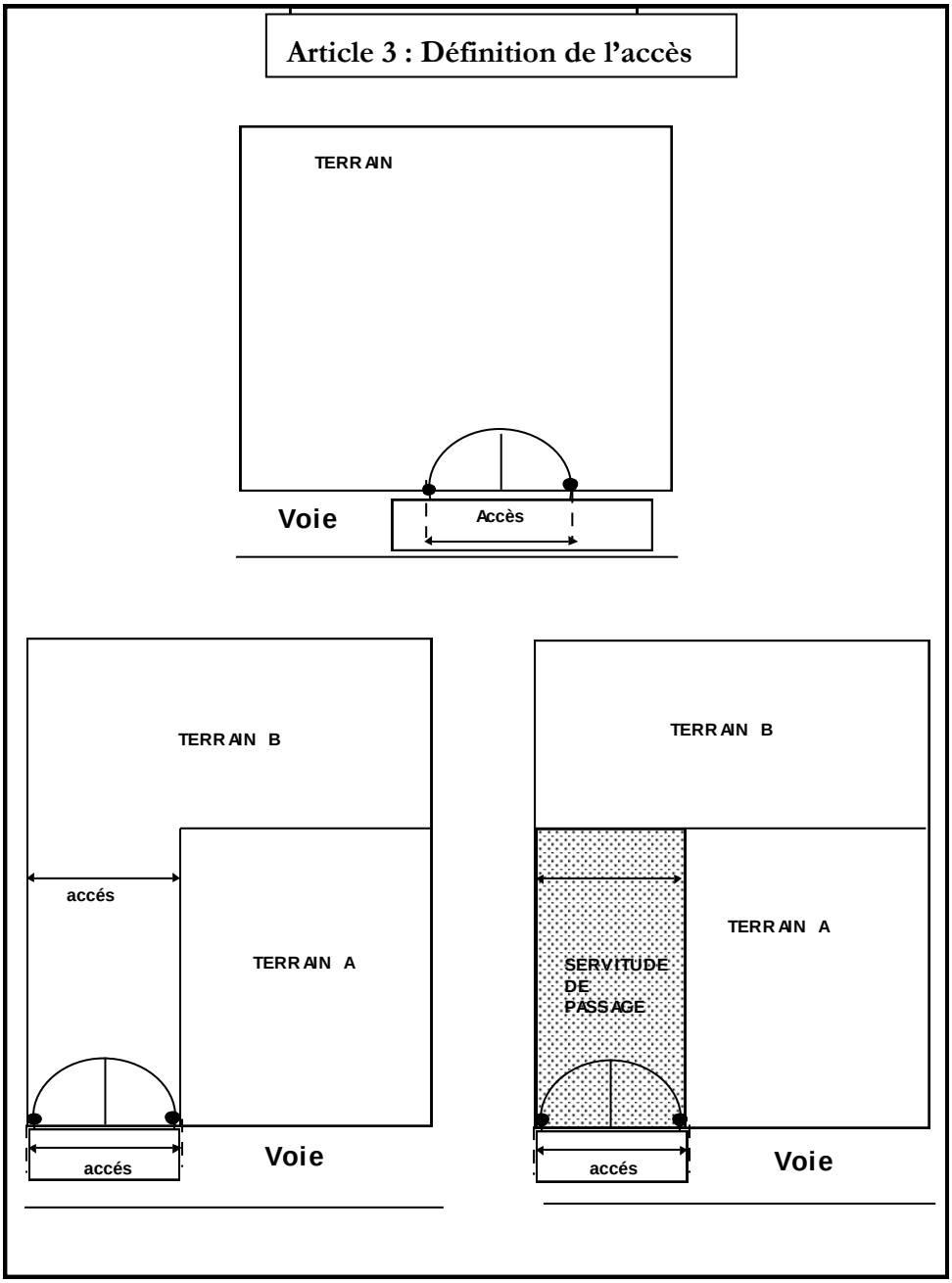
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.




### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UJ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées :

revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

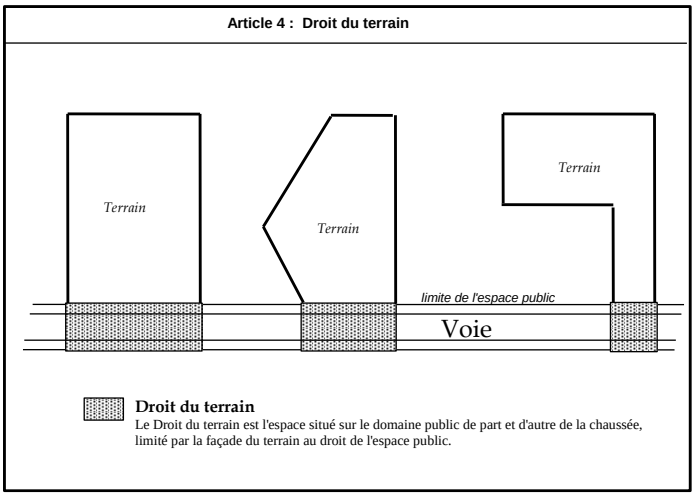
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UJ 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UJ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, les installations et travaux divers prévus à l'article R.442-1 du code de l'urbanisme doivent être réalisés en respectant un retrait de 10 mètres de l'alignement.

Les aménagements et constructions destinés à une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait de ce dernier avec un minimum d'un mètre.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

### 6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

#### 7.2.1 – Implantation des constructions

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparant deux terrains situés :

* soit, en zone UJ ;
* soit, entre la zone UJ et le secteur UJa ;
* soit, entre la zone UJ et la zone UM.

#### 7.2.2 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[6], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 8 mètres. Toutefois, lorsque la limite est commune avec une zone UA, UC, UD, UE ou UG, le retrait doit être au moins égal à 1,5 fois la hauteur de la construction mesurée du sol naturel, avant travaux, au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = 1,5 H), avec un minimum de 8 mètres. Par ailleurs, les installations et travaux divers soumis à autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites au moins égale à 6 mètres.

Pour les constructions destinées à une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, le retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

## Article UJ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

### 8.2 - Dispositions particulières

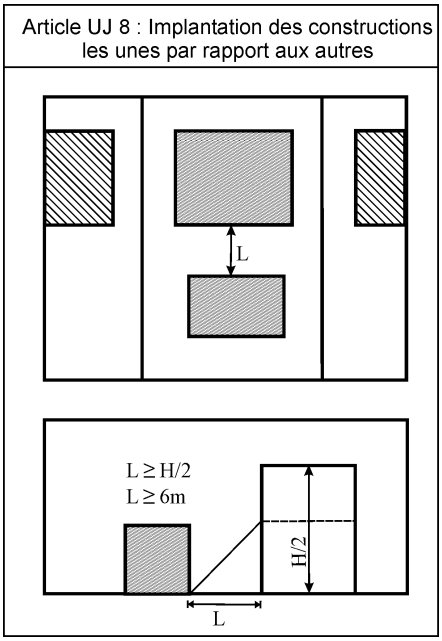
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent

[6] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité

être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;

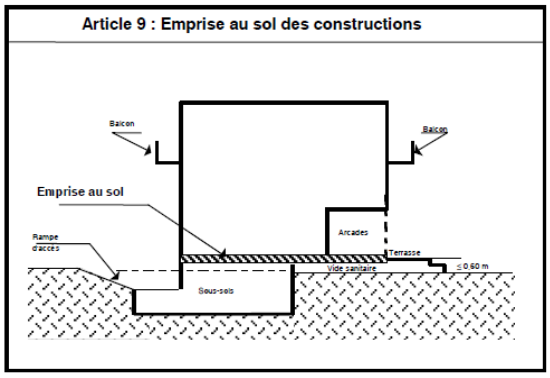
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.




# Article UJ 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris celle des constructions annexes, doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Pour les constructions destinées à une construction ou une installation nécessaire à un service public ou d'intérêt collectif, cette emprise n'est pas réglementée.

## 9.3 - Dispositions particulières

L'emprise au sol des constructions peut être supérieure à 50% de celle définie dans le paragraphe 9.2, dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

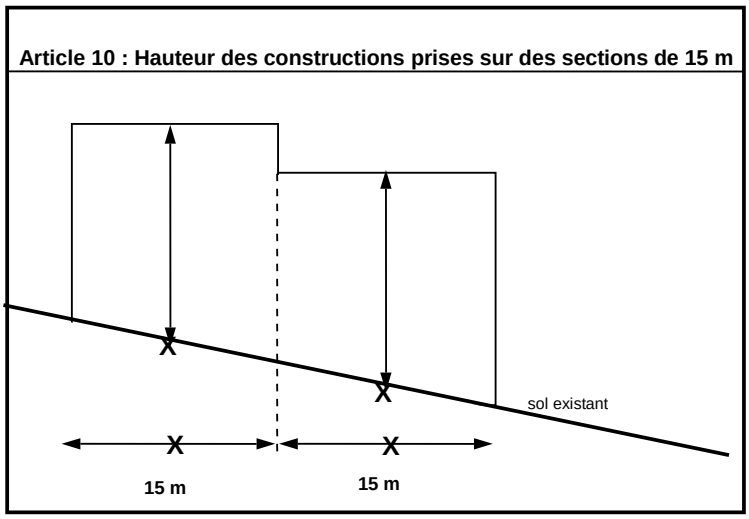
# Article UJ 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.




## 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 9 mètres à l'égout du toit ;
* 12 mètres au faîtage.

### 10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

## Article UJ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

### 11.1 – Principes généraux

La zone UJ, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.7 peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### 11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### 11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

### 11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

## Article UJ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimtés au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1**. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2**. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UJ 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

## 13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.3 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.4 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UK

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que :

* le secteur des Matelots-Mortemets, concernant le secteur UKb, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.
* le secteur de Satory Ouest, concernant le secteur UKs, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UK 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces.
2. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UK 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et de bureaux, les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités militaires (mess, cuisine, foyers, bureaux, terrains de sport, surveillance, …) ou au réseau de transport public du Grand Paris.
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

# Article UK 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle, à l'exception du secteur UKs, doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et moins de 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UK 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

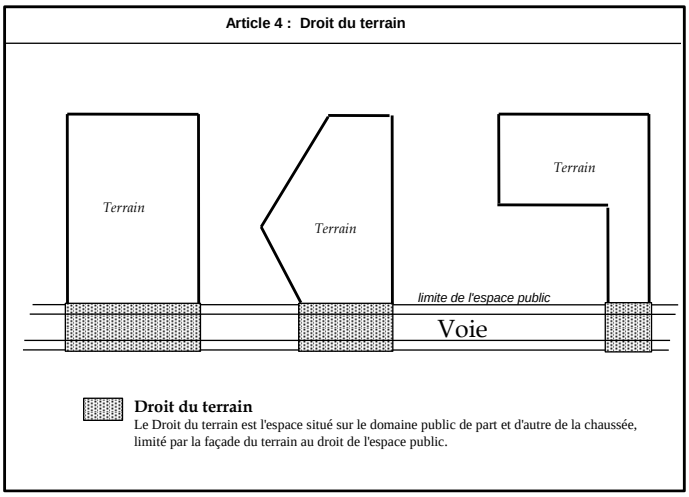
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

# Article UK 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article UK 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions

## 6.2– Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement portées aux documents graphiques ou, en l'absence de marges, être implantées en retrait, avec un minimum de 15 mètres de l'axe des voies et pour le secteur UKs avec un minimum de 10 mètres à compter de l'alignement.

### 6.3 - Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article UK 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

# Article UK 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## 8.2 - Dispositions particulières

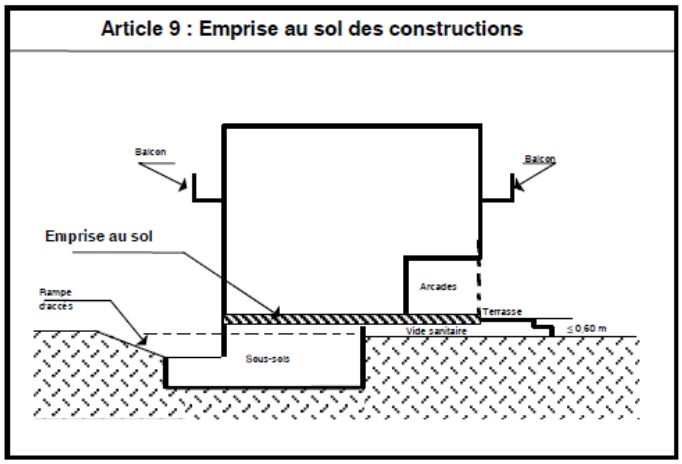
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article UK 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



### 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

**Dans le secteur UKs**, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

## Article UK 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Toutefois, dans le secteur UKs, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont inclus dans le calcul de la hauteur des constructions.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

### 10.2 – Règle générale

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UKs la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13,5 mètres.

### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons techniques, lorsqu'il s'agit de constructions indispensables à la circulation ferroviaire, au fonctionnement du service public et dont la hauteur est recommandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

# Article UK 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Les constructions sur le plateau de Satory ne doivent pas, en particulier, être visibles depuis le Domaine National.

En outre, **dans le secteur UKs**, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Satory-Ouest.

# Article UK 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures dans la zone UK, à l'exception du secteur UKs

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1**) Pour les constructions à destination d'habitation :**

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

**2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :**

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

**3) Pour les constructions à destination d'hôtel :**

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**4) Pour les constructions à destination de bureaux :**

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat** :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

**6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif**, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**7) Pour les établissements d'enseignement :**

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

**8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :**

* une place de stationnement pour 3 chambres.

**9) Pour les établissements de spectacle cinématographique** soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

**12.2 – Normes minimales de stationnement pour les voitures dans le secteur UKs**

Pour les constructions, quelle que soit leur destination, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement, de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

**12.3 – Modalités de calcul du nombre de places**

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.4 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.5 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### 12.6 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1**. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2**. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## Article UK 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

### 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies), à raison d'un arbre au moins par 40 m² de surface de terrain. L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les haies taillées de cupressus et de thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales. Ces dispositions doivent prendre en compte les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire et de l'organisation des chantiers liés à la voie ferrée.

**En outre, dans le secteur UKs**

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

## 13.4 - Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

# ZONE UL

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.
2. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

## Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, …).
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, dès lors qu'elles correspondent à des entreprises artisanales ou répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.

3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation dès lors qu'elles concernent exclusivement des systèmes de régulation thermique d'immeubles, des dépôts d'hydrocarbures, des garages et des parcs de stationnement.
4. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
5. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

# Article UL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur, trottoir (s) compris et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

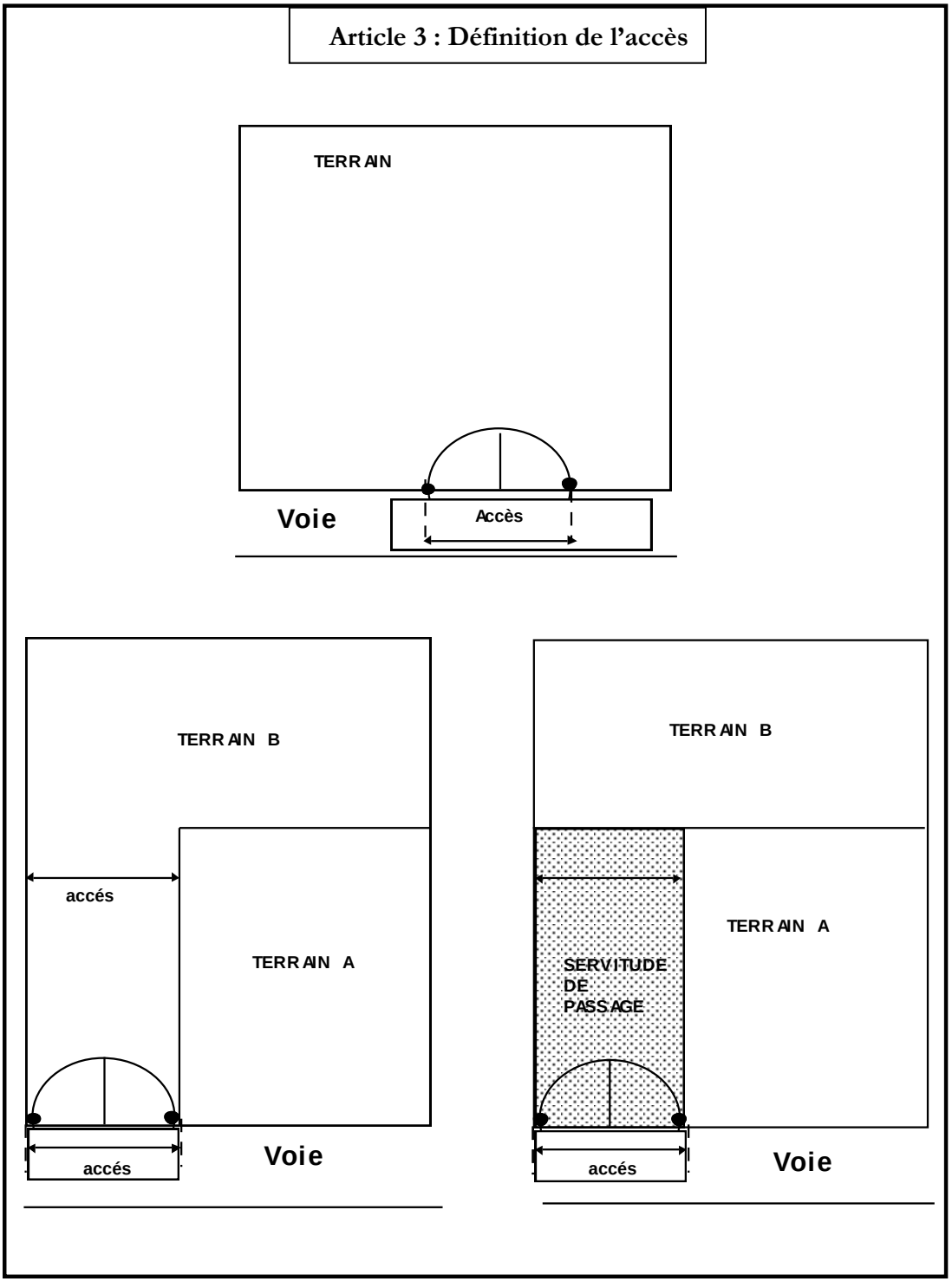
Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.




### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

# Article UL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

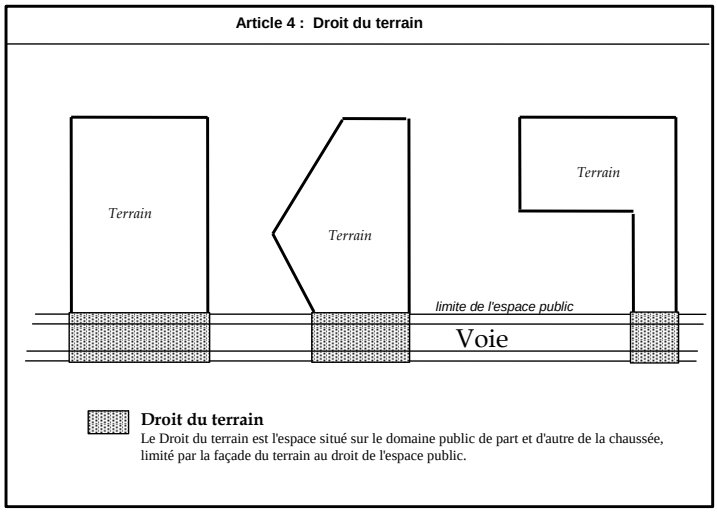
Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

Cette obligation ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

### 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation autre qu'à l'alignement est admise, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même marge de retrait que celui de la construction existante.
2. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à la nature de la destination de la construction nécessitent une forme architecturale incompatible avec une implantation à l'alignement.
3. Lorsque des raisons techniques ou de sécurité liées à la nature du terrain, tel qu'un dénivelé important entre la voie et le terrain d'assiette du projet, nécessitent une implantation en retrait.
4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Modalité d'application de la règle

#### 7.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

#### 7.1.2 - Définitions

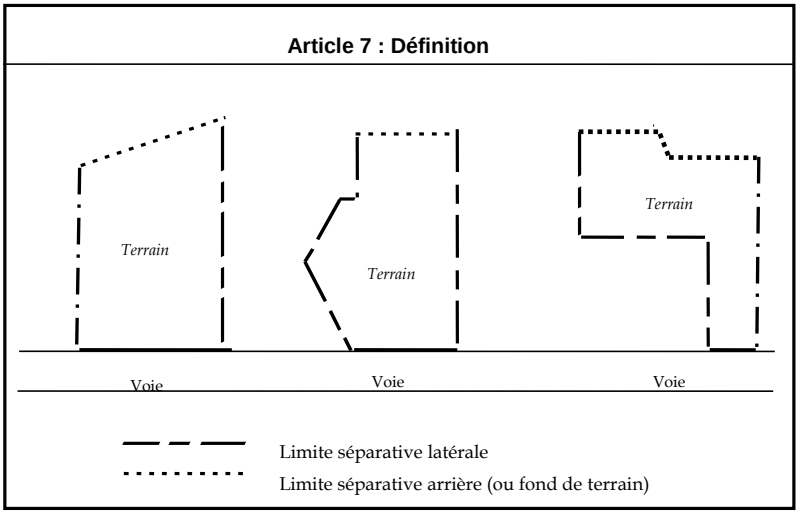
♦ Bande de constructibilité principale :

Les règles d'implantation des constructions sont différentes selon leur localisation à l'intérieur du terrain en fonction des bandes de constructibilité mesurées perpendiculairement à partir de la limite de l'alignement définie à l'article 6. La bande de constructibilité principale est de 15 mètres de profondeur.

Au delà, le terrain est situé en bande de constructibilité restreinte.

♦ Limites de terrain :

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.




## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale

Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives. Toutefois, une implantation en retrait des limites séparatives est autorisée à l'intérieur de la bande de 15 mètres, dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

1. Lorsque les constructions édifiées sur les terrains limitrophes sont implantées en retrait. La construction nouvelle peut être implantée en harmonie avec le retrait de ces constructions environnantes ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée en retrait. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsque les caractéristiques du terrain d'assiette de la construction présente un linéaire de façade supérieur à 30 m, une composition architecturale peut être imposée comportant soit des vides, soit des ruptures architecturales.

### 7.2.2 - Implantation des constructions au-delà de la bande de constructibilité principale (bande de constructibilité restreinte).

Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions sont interdites.

Toutefois, des implantations peuvent être autorisées dans les cas suivants :

1. Si la profondeur du terrain est supérieure à 50 mètres.
2. Lorsque, sur un terrain contigu, est implantée une construction sur une des limites séparatives du terrain d'assiette du projet. Dans ce cas, le volume enveloppe de la nouvelle construction est déterminé en élévation par l'héberge sur laquelle elle s'adosse, sans pouvoir dépasser de plus d'un mètre le faîtage de la construction voisine.

   Les parties en retour, qui ne s'appuient pas sur une héberge, doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
3. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.

4. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
5. Lorsqu'il s'agit de constructions non destinées à l'habitation d'une hauteur inférieure à 2,60 mètres.
6. Lorsque la façade principale de la construction est perpendiculaire à l'alignement. Dans ce cas, la façade opposée à la façade principale doit être contigüe à la limite séparative sur une profondeur de 20 mètres maximum. Les façades non adossées doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

#### 7.2.3 - Implantation des constructions dans des terrains dits « en drapeau »

Lorsqu'un terrain ne tient à l'alignement de fait de la voie ouverte à la circulation publique qui la dessert que par un chemin d'accès privé ou une servitude de passage, les règles définies par le présent article en ce qui concerne les constructions en profondeur par rapport à l'alignement, et aux autres limites séparatives sont applicables.

Dans le cas de lotissements approuvés existants avant la date de publication du P.O.S (29 Juillet 1981), les règles d'implantation sont définies par rapport à l'alignement des voies tel qu'il est défini à l'article 6.

#### 7.2.4 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes[7], d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 8 mètres.

[7] Est une construction annexe tout bâtiment situé sur le même terrain qu'une construction principale lorsqu'il est contigu ou non à celle-ci et qu'il est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité.

# Article UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## 8.2 - Dispositions particulières

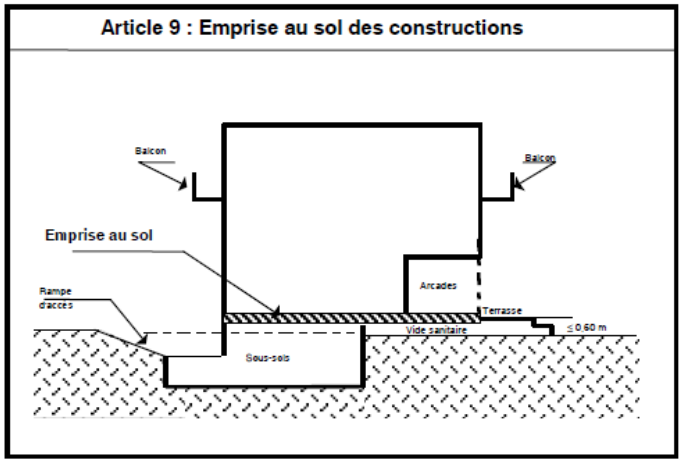
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article UL 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



### 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50% de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions peut être supérieure dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

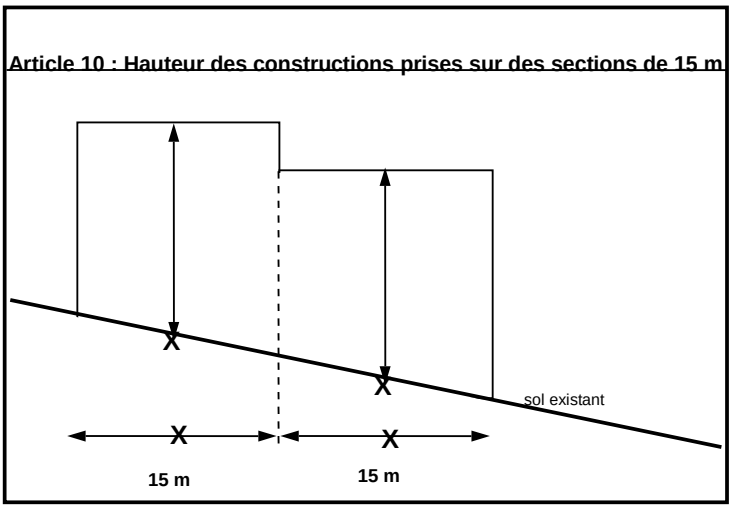
## Article UL 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.




### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres à l'égout du toit.

### 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

## Article UL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

### 11.1 – Principes généraux

La zone UL, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### 11.2 – La volumétrie

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

### 11.3 – Les matériaux

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

### 11.4 – Les façades

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

## Article UL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## Article UL 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

### 13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m².

Lorsque la surface des aires de stationnement excèdent 2000 m², elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver des compositions végétales équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

## 13.3 – Clôtures végétales

**Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

**Haie libre** :

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

## 13.4 – Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UM

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion, Matelots-Mortemets, gare des Chantiers et gare Rive Droite, concernant la zone UM, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UM 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article UM 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de parcs de stationnement, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôts, dès lors qu'ils répondent à l'une des conditions suivantes :
   - ils sont liés à l'activité ferroviaire (entreposage, stockage et conditionnement des marchandises) ;
   - **pour le secteur UMa**, ils correspondent à des activités liées à des activités ferroviaires, à la fréquentation du pôle d'échanges et nécessaires aux voyageurs et aux usagers ;
2. Les constructions à destination d'activités commerciales au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris dès lors qu'elles sont liées à la fréquentation de la gare et nécessaires aux voyageurs et aux usagers ;
3. **Pour le secteur UMb**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux, les constructions ou les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils sont situés le long du pont routier franchissant les voies ferrées et qu'ils contribuent à la continuité urbaine de la rue du parc de Clagny.
4. **Pour la zone UM** proprement dite, les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ;
5. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors que sont maintenues leurs conditions de desserte, d'accès et de manœuvre nécessaires à la construction.
6. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires, et à l'hébergement du personnel employé par le service public ferroviaire.
7. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
8. Les ouvrages ou travaux nécessaires à l'amélioration de l'accessibilité aux gares, tels que les cheminements piétonniers, les passerelles d'accès,...
9. Les constructions à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

# Article UM 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et moins de 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

#### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UM 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

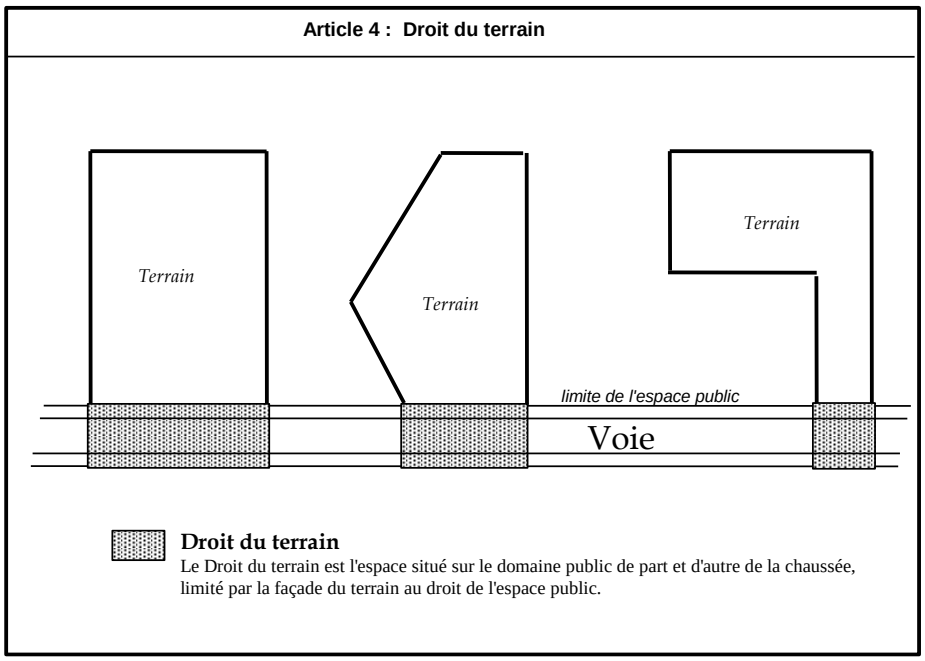
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UM 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

**Dans les secteurs UMa et UMb**, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier, avec un minimum de 1 mètre.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

### 6.3 – Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est indispensable au fonctionnement du service public ou lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à l'exploitation ferroviaire nécessitent une implantation différente ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. lorsqu'il s'agit des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent alors être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum

# Article UM 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières dans la recherche d'une harmonie avec les constructions voisines existantes ou projetées. Toutefois, une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est indispensable au fonctionnement du service public ou lorsque des raisons techniques ou de sécurité directement liées à l'exploitation ferroviaire nécessitent une implantation différente ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
4. Lorsqu'il s'agit des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent alors être implantées sur les limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m minium.

## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

# Article UM 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

### 8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
* lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Article UM 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## Article UM 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

**Dans le secteur UMa**, la hauteur maximale des constructions est limitée par une cote altimétrique

### 10.2 – Règle générale

Dans la zone UM, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit.

**Dans le secteur UMa**, à l'exception du bâtiment actuel de la gare, la hauteur d'une construction ne doit pas dépasser la cote altimétrique de + 146,60 NGF.

**Dans le secteur UMb**, la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 15 mètres à l'égout du toit à compter du sol au niveau des voies ferrées.

### 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

### 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons techniques, lorsqu'il s'agit de constructions indispensables à la circulation ferroviaire, au fonctionnement du service public et dont la hauteur est recommandée par les impératifs technique de l'exploitation ferroviaire ou résulte de ces derniers.

## Article UM 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-7°) du code de l'urbanisme.

Les travaux notamment liés à la restauration, la surélévation et l'extension, à l'amélioration du fonctionnement des constructions doivent être conçus pour préserver le caractère patrimonial des bâtiments concernés.

## Article UM 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

**Dans le secteur UMb**, aucune place de stationnement n'est exigée.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

* 1 place de stationnement par logement ;
* 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher
- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.
- Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance et des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

- Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement doivent être aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.

2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

La démolition de constructions annexes destinées au stationnement de véhicules doit être accompagnée d'un aménagement correspondant à la restitution, sur le terrain, des places de stationnement supprimées et exigibles en application du paragraphe 12.1.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article UM 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies), à raison d'un arbre au moins par 50 m² de surface de terrain. L'autorisation de construire pourra être refusée si la construction à construire nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère résidentiel de la zone.

Les haies taillées de cupressus et de thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales. Ces dispositions doivent prendre en compte les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire et de l'organisation des chantiers liés à la voie ferrée.

## 13.4 – Constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

# ZONE UR

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Pion, concernant la zone UR, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UR 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôts, sauf ceux strictement liés à une construction dont la destination est admise en application du présent règlement ou à un service public ou d'intérêt collectif.

# Article UR 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. **Dans le secteur URa**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, logement d'artisans, …) ;
2. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a) ;
3. Toute opération de construction neuve ou de changement de destination ayant pour effet de créer soit au moins 10 logements, soit une surface de plancher destinée à l'habitation d'au moins 700 m², doit comporter une part de logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat dans les conditions suivantes :
   * 20 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant de 10 à 14 logements
   * 25 % au moins du nombre de logements pour les opérations créant 15 logements et plus :
     * et 10% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant de 20 à 24 logements
     * et 15% au moins de la surface de plancher destinée à l'habitation pour les opérations créant 25 logements et plus.

# Article UR 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article UR 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

#### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver

l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

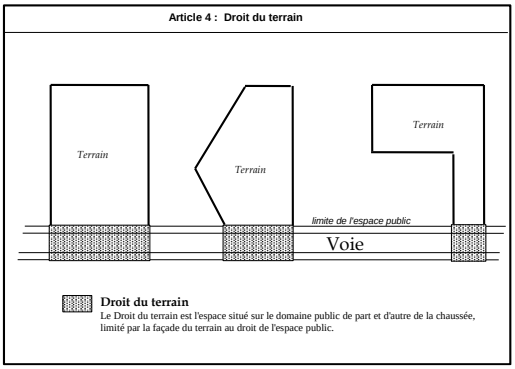
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (ERDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article UR 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UR 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier avec un minimum d'un mètre.

Toutefois, une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de reculs partiels de façade, en implantation ou en surélévation, inférieurs à 1 mètre.

Dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles, à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées soit à l'aplomb de cette limite, soit en recul de cette dernière.

### 6.3 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.

## Article UR 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

L'implantation des constructions par rapport à la limite du domaine ferroviaire est gérée par le présent article.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières.

Toutefois :

* les constructions doivent être implantées en retrait des limites du domaine ferroviaire ;
* les constructions doivent être implantées en retrait des limites de terrain limitrophes de la zone NP.

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2).

Le retrait des constructions par rapport à la limite de terrain limitrophe de la zone NP doit être au moins égal à 15 mètres.

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

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée qu'elles soient contigües ou distantes les unes des autres. Dans ce dernier cas, la distance séparant deux constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## 8.2 - Dispositions particulières

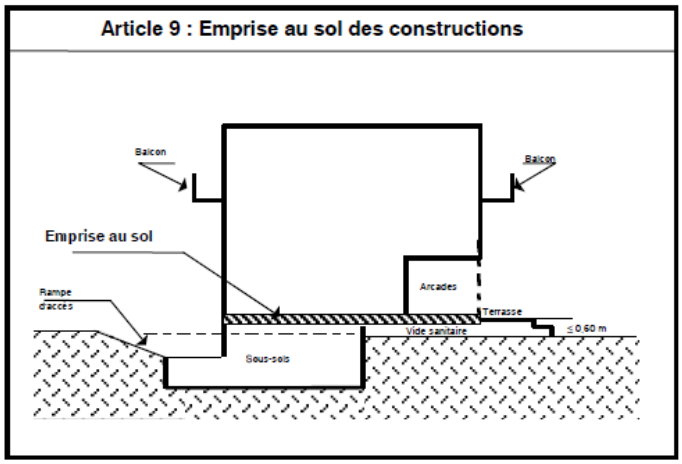
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'une construction annexe ou d'une construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas la distance séparant les deux constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

# Article UR 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



### 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, ni sur les espaces de plantation à réaliser délimités aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 50%.

## Article UR 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

* 12 mètres **dans la zone UR** ;
* 9 mètres dans le **secteur URa**.

### 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

## Article UR 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

### 11.1 – Principes généraux

Tout projet, au regard de sa situation en vis-à-vis du parc du château de Versailles, doit être conçu afin de répondre à la situation exceptionnelle du site dans lequel il s'inscrit.

Son insertion dans le site, sa qualité architecturale dans le traitement des volumes et le choix des matériaux, sont implantation, doivent garantir une transition de très grande qualité entre l'urbain et l'espace naturel du parc du château.

## 11.2 – La volumétrie

Les volumes des constructions doivent être traités avec simplicité.

## 11.3 – Les toitures

Le couronnement des constructions doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction.

Les toitures peuvent être de formes variées, à l'exception des formes traditionnelles de type mansart.

Les installations techniques en toiture (gaines, souches de cheminée, antennes, machineries…) doivent être dissimulées par un traitement assurant leur intégration visuelle à la construction.

## 11.4 – Les matériaux et les couleurs

Le choix des matériaux et des couleurs de la construction doit concourir à la qualité architecturale du projet, à l'harmonie de la construction et à la valorisation de son insertion dans le site.

Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente et durable, un aspect satisfaisant.

## 11.5 – Les façades

Toutes les façades des constructions doivent être réalisées en matériaux de qualité et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique.

Toute enseigne apposée sur une construction, ne doit pas dépasser de l'enveloppe de la construction.

A l'échelle de la construction ou de l'ensemble de constructions, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension et avoir une hauteur au plus égale à celle des constructions.

## 11.6 – Le traitement des rez-de-chaussée

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la construction. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre l'espace public et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée.

Les accès destinés aux véhicules doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Les locaux aveugles (locaux techniques ou de services, tri-sélectif…) doivent être conçus pour ne pas être perçus comme tels depuis l'espace public.

Pour les façades occupées en rez-de-chaussée par des stationnements, des transparences, sans exposer directement les véhicules au regard, peuvent être préservées, en harmonie avec le dessin général de la façade.

### 11.7 – Les clôtures

Les clôtures doivent être conçues pour participer à la mise en valeur du site et de la construction.

### 11.8 – Dispositions diverses

Les locaux annexes ou les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction et participer à la composition de son dessin par l'emploi de procédés adaptés pour être peu perceptibles.

## Article UR 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination :** le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.

4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

1. **Pour les constructions à destination d'habitation** :

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

Pour les constructions comportant moins de trois logements, les aires stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

2. **Pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général :**

Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

3. **Pour les constructions à destination autre que l'habitation et les constructions et les installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général :**

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

### 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;

### 12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1.** Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## Article UR 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol.

## 13.2 – Dispositions générales

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités afin qu'ils participent à la création d'un paysage « continu » sur le site et à la gestion de l'eau pluviale.

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

* de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils constituent un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
* de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
* de la problématique de la gestion des eaux pluviales, l'aménagement du terrain devant être conçu pour permettre à l'eau de ruissellement de s'écouler jusque dans les jardins, bassins, noues, éléments de stockage ou bien vers les réseaux de collecte.

Dans le cas où des espaces végétalisés sont conçus sur dalle, tous les moyens techniques visant à la prospérité des plantations doivent être mis en œuvre.

## 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes.

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

20% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert de pleine terre.

Cette obligation de réaliser des espaces verts en pleine terre n'est pas requise, dans le cas d'une impossibilité technique existante à la date d'approbation du PLU, justifiée par l'existence de sols artificiels sur le terrain, la réalisation de l'opération au-dessus d'ouvrages publics d'infrastructure, l'incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol du terrain.

La plantation d'un arbre de haute tige au minimum est requise pour 100 m² d'espace libre.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

Le traitement des espaces libres s'inscrit dans l'esprit du site, qui tend à constituer un paysage «continu» entre les différents espaces publics ou privés.

Les arbres de hautes tiges, les strates arbustives et vivaces ainsi que les couvre-sols sont des plantes adaptées au sol et au climat, ce qui permet d'éviter de recourir à l'arrosage automatique et d'économiser la ressource en eau.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations retenues, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Dans la zone UR, l'espace compris dans la marge de reculement, y compris l'aménagement des accès, doit faire l'objet d'un aménagement paysager de qualité.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies).

## 13.4 – Espaces de plantation à réaliser

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces de plantation à réaliser, ont vocation à constituer un espace végétal de transition avec le parc du château et comportant la plantation d'arbres de haute tige.

## 13.5 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

# ZONE US

La zone US couvre les espaces du secteur de Satory Ouest destinés à être aménagés pour créer un pôle urbain à caractère mixte.

La zone US fait l'objet d'orientations d'aménagement définies sur le secteur de Satory Ouest, figurant en pièce n°2-b du PLU, afin de garantir la cohérence de la réalisation du projet dans le temps.

La zone US est composée de quatre secteurs :

- le secteur USe, site d'aménagement des pistes d'essais,

- le secteur USi, espaces dédiés à l'accueil d'activités économiques,

- le secteur USm comprenant 4 sous-secteurs correspondant aux quartiers mixtes de Satory Ouest détaillés dans les orientations d'aménagement :

  - USm1 : quartier « Bastion »,

  - USm2 : quartier « Parc », en deux parties : USm2 « nord » et USm2 « sud »,

  - USm3 : quartier « Gare », en deux parties : USm3 « nord » et USm3 « sud »,

  - USm4 : quartier « Lisière ».

- le secteur USv, comprenant un sous-secteur, correspondant aux espaces aménagés en espace public structurant (parc, onde verte active, mail principal, partie est du quartier Lisière). Dans le sous-secteur USv2 sont en outre admises les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

**Tout projet doit être nécessairement compatible avec les orientations d'aménagement. Ces dernières complètent le règlement.**

## Article US 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

**Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. **Dans toute la zone US** :

- les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte aux caractéristiques du projet, telles qu'elles sont définies dans les orientations d'aménagement ;
- l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ;
- les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs.

2. **En outre, dans le secteur USi** :
   - les constructions à destination de commerce et d'activités de services à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
   - les entrepôts non liés à une autre activité.
3. **Dans les secteurs USe et USv** :
   - les constructions, installations ouvrages ou travaux qui ne sont pas prévus à l'article 2 ci-après.

## Article US 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### 2.1 – La destination des constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement définies pour le secteur de Satory Ouest.

### 2.2 – Sont en outre soumises à des conditions particulières les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

**Dans le secteur USi et le sous-secteur USm1 :**

1. les constructions à destination d'habitation, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans le secteur ;
2. les constructions à destination de commerce et de restauration, dès lors qu'elles répondent exclusivement à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du secteur ;
3. les constructions à destination d'artisanat dès lors qu'elles sont liées aux activités économiques implantées dans le secteur.

### 2.3 – Dans le secteur USe, seuls sont admises les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à :
   - la réalisation des pistes d'essais, à leur fonctionnement et aux activités qu'elles sont susceptibles d'engendrer ;
   - un service public ou d'intérêt collectif lié aux pistes d'essais ou aux besoins de desserte du site de Satory Ouest ;
   - l'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement du secteur ;
   - l'aménagement paysager, hydrologique, écologique du secteur et viaire.

### 2.4 – Dans toute la zone US, à l'exception du secteur USi

Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent être implantées dans le respect de cette protection.

L'implantation d'une pépinière destinée à l'aménagement du secteur est admise.

**2.5 – Dans le secteur USv, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère paysager du secteur seules sont admises les constructions, les installations, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

1. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'un site de baignade ;
2. les constructions légères liées aux services de loisirs tels que kiosques, cabines de bain, …
3. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'un équipement public de loisir ou sportif ;
4. les constructions, installations, ouvrages ou travaux nécessaires à l'aménagement d'espaces publics, paysagers et circulés ;
5. l'aménagement paysager, hydrologique, écologique et viaire du secteur ;
6. les infrastructures liées aux réseaux, à la gestion de l'eau, à la voirie ou aux transports ainsi que les constructions, les équipements et les installations techniques qui leur sont directement liés et nécessaires à leur bon fonctionnement ;
7. En outre, dans le sous-secteur USv2, les constructions et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement) nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

# Article US 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur

lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie de desserte. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles, ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article US 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la

réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

#### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (électricité, gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptées de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article US 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, les pistes et les chemins constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article.

Toutefois, **dans les sous-secteurs USm2, USm3 et USm4**, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes uniquement à la circulation piétonne et cycle est régie par les dispositions de l'article US7.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie, actuelle ou future. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

#### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le recul des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade, jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons.

### 6.2– Règle générale

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement en un point au moins, soit en recul de ce dernier.

La limite entre l'espace privé et l'espace public fait l'objet d'une matérialisation qualitative (noue, clôture, matériaux au sol), en harmonie avec le traitement de l'espace public et des architectures.

**En outre, dans le sous-secteur USm4,** les constructions doivent être implantées à l'alignement en un point au moins.

### 6.3 - Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles sont implantées au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

Des passerelles reliant deux constructions à destination principale d'activités économiques peuvent être créées au-dessus des voies dès lors qu'elles se situent au moins à 5,00 mètres au-dessus du niveau de la voie.

L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

# Article US 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 – Définitions

- Retrait

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la façade ou partie de façade de la construction, non compris les éléments de modénature et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons et les oriels, au point le plus proche de la limite séparative.

- Pièces principales et pièces secondaires

L'implantation des constructions peut être différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements...

- Baie

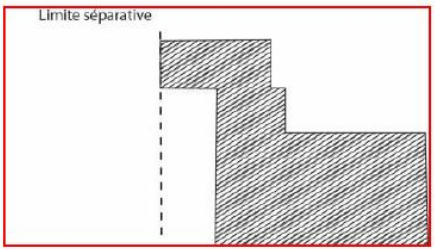
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

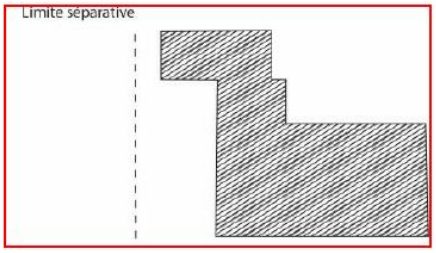
## 7.3 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives totalement ou partiellement, soit en retrait de ces dernières.

Implantation en limite séparative




Implantation en retrait



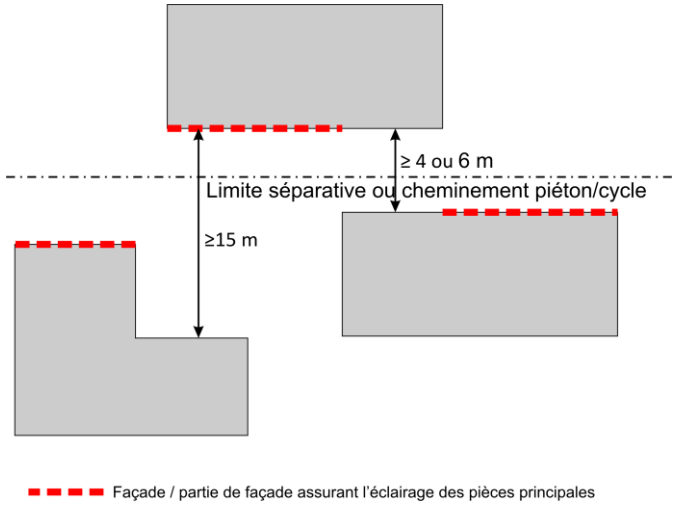
## 7.4 - Calcul des retraits

### 7.4.1 - Pour les constructions à destination principale d'habitation

L'implantation des constructions à destination principale d'habitation doit respecter une distance minimale par rapport aux constructions non contiguës implantées sur un terrain limitrophe.

Cette distance est au moins égale à :

- 15 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales,
- 6 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires,
- 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.




### 7.4.2 - Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

### 7.4.3 - Pour les constructions ayant une autre destination

Le retrait doit être au moins égal à :

- 6 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis comportent des baies,
- 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.

# Article US 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 – Définitions

- Distance entre deux constructions

La distance entre deux constructions ou parties de construction est mesurée perpendiculairement de tout point de la façade ou partie de façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

- Pièces principales et pièces secondaires

L'implantation des constructions peut être différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies et selon que ces baies éclairent :

- des pièces principales, c'est-à-dire, celles affectées au séjour, au sommeil, à la cuisine ou au travail ;
- des pièces secondaires, c'est-à-dire, toutes celles non citées ci-dessus, telles que celles affectées aux salles d'eau, sanitaires, dégagements...

- Baie

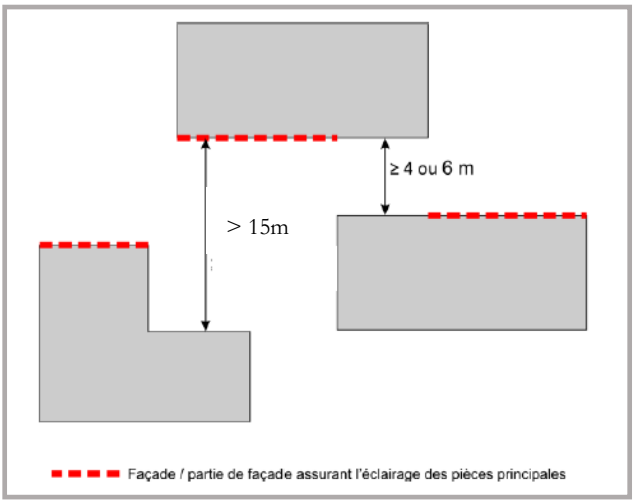
Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une porte non vitrée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

## 8.2 – Règle générale

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale par rapport aux constructions implantées sur une même propriété.

- Dans le cas où au moins une des constructions est à destination principale d'habitation, cette distance est au moins égale à :
  - 15 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales,
  - 6 mètres, dès lors qu'une des façades ou une partie des façades en vis-à-vis comporte des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires,
  - 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.



- Dans les autres cas, cette distance au moins égale à :
  - 6 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis comportent des baies,
  - 4 mètres, dès lors que les façades ou une partie des façades en vis-à-vis ne comportent pas de baie.

### 8.3 – Dispositions particulières

L'implantation des constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

Dans le secteur USv, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

## Article US 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Toutefois, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

## Article US 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur maximale des constructions est définie par une mesure comptée verticalement entre :

- le point bas de référence qui correspond au niveau de l'emprise publique en son point haut, après travaux, au droit de la construction ;
- et le point haut de la construction qui correspond au sommet de l'acrotère ou au sommet du faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

L'acrotère est plein et a une hauteur minimale d'un mètre. Cette hauteur peut être inférieure dès lors qu'aucun élément technique n'émerge du sommet de l'acrotère.

### 10.2 – Règle générale

Pour les constructions à destination principale d'habitation, leur hauteur ne doit pas excéder 18 mètres.

Pour les constructions ayant une autre destination, leur hauteur ne doit pas excéder 20 mètres. Toutefois, dans les sous-secteurs USm2 "sud" et USm3 "sud", leur hauteur ne doit pas excéder 18 mètres.

Il est rappelé que tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement, qui définissent, le cas échéant, le nombre de niveaux des constructions.

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessous du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur. Sa hauteur se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessous du plancher haut immédiatement supérieur. Chaque niveau ou partie de niveau d'une construction à destination d'habitation, engendrant de la surface de plancher, présente une hauteur minimale de 2,70 mètres.

# Article US 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Non réglementé.

Toutefois, tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

# Article US 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Il est rappelé que tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

## 12.1 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**1) Pour les constructions à destination d'habitation :**

Pour les constructions à destination de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé au minimum 1 place par logement.

Pour les résidences universitaires et les établissements d'hébergement des personnes âgées, il est exigé au minimum 1 place pour 5 chambres.

Pour les autres constructions à destination d'habitation, il est exigé au minimum 1,2 place par logement.

**2) Pour les constructions à destination de commerces :**

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

**3) Pour les constructions à destination de bureaux**, le nombre de places à réaliser est adapté aux besoins de l'opération, en tenant compte des volumes prévisionnels de personnels et de visiteurs accueillis, de la desserte dans les différents modes de déplacements et des réserves de capacités dans les parcs de stationnement existants ou programmés ou en cours de réalisation situés dans un rayon de 300 mètres, dans la limite de :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun délimités au plan de zonage 3-c-7 ;

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher en dehors de ces périmètres.

**4) Pour les constructions à destination d'industrie**, la surface affectée au stationnement est adaptée aux besoins de l'opération, en tenant compte des volumes prévisionnels de personnels et de visiteurs accueillis, sans être supérieure à 20% de la surface de plancher.

**5) Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Par**is ainsi qu'aux commerces en gare, il n'est pas exigé un minimum de places de stationnement.

### 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU :** le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Elles peuvent également être réalisées dans des constructions en silo. Ces dernières par leur volumétrie et leur qualité architecturale doivent répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande. A ce titre, les pergolas, carports et auvents, ne sont pas considérés comme des constructions annexes.

Les rampes d'accès aux stationnements doivent être intégrées dans le volume de la construction.

Toutefois, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface dans les cas suivants :

- dans le secteur USi, dans la limite de 25% des places de stationnement requises ;
- dans le sous-secteur USm1, dans la limite de 10% des places de stationnement requises ;
- dans le secteur USe ;
- pour les constructions comportant moins de trois logements. Dans ce cas, la moitié de la surface des aires de stationnement doit être couverte.

Dès lors que les aires de stationnement sont réalisées en surface, leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

Les exigences réglementaires en matière de stationnement et de rechargement des véhicules électriques et hybrides doivent être prises en compte, telles que précisées par les articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la Construction et de l'habitation.

## 12.4 –Localisation des stationnements requis

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article peut être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 300 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

Par dérogation à l'alinéa précédent et dans un objectif de mutualisation, le pétitionnaire peut également être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes, sans besoin de justifier d'une impossibilité particulière :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres par rapport au terrain d'assiette du projet ;
- en justifiant de l'acquisition ou de la concession à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres par rapport au terrain d'assiette du projet.

Le rayon de 300 m peut être porté à 500 m, dès lors que le parc de stationnement existant, programmé ou en cours de réalisation est situé à proximité d'une offre de transports en commun ou de mobilité active desservant le terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs de la ZAC Satory Ouest, le foisonnement des places est autorisé dans les conditions prévues par l'OAP et à condition qu'une même place concédée dans un parking public ou privé ne soit pas comptabilisée au titre de plus d'une construction soumise à des normes minimales en application du présent article.

### 12.5 – Le stationnement des vélos

Pour les nouvelles constructions, un espace est aménagé pour stationner les vélos, et réservé à cet usage, selon les normes et les modalités précisées par le code de la construction et de l'habitation (articles R.111-14-4 et suivants et arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-4-2 à R.111-4-8 du CCH figurant en annexe du présent règlement).

Cet espace est :

- intégré à la construction ou couvert, exclusivement réservé aux vélos, sécurisé et équipé de dispositifs fixes d'accroche, facilitant la performance des systèmes d'antivols ;
- situé de préférence au rez-de-chaussée, facilement accessible depuis l'espace public et les accès aux constructions.

Si le constructeur démontre l'impossibilité de localiser cet espace en rez-de-chaussée, il peut être réalisé ailleurs dans la construction mais doit toujours être facilement accessible, à proximité d'un ascenseur suffisamment grand pour y faire entrer un vélo ou d'une rampe de pente inférieure à 12%.

Dès lors que l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est situé :

- au rez-de-chaussée de la construction, il fait l'objet d'un traitement architectural qualitatif,
- à l'extérieur de la construction, il fait l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

Pour les constructions à destination principale de foyer et de résidence universitaire :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie minimale de 0,75 m² par logement ;
- si un dispositif de rangement à deux niveaux est mis en œuvre, le ratio à appliquer est de 1,0 m² par hébergement, mais la hauteur sous plafond du local est alors de 2,80 m minimum, mesurés au sens de l'article 10.2 ;
- a minima, la surface dédiée au stationnement des vélos représente 2,3 % de la surface de plancher totale de la construction.

Pour les constructions à destination principale de logement :

- l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède une superficie minimale de 2,25 m² par logement ;
- si un dispositif de rangement à deux niveaux est mis en œuvre, le ratio à appliquer est de 1,5 m² par logement, mais la hauteur sous plafond du local est alors de 2,80 m minimum, mesurés au sens de l'article 10.2 ;
- a minima, la surface dédiée au stationnement des vélos représente 3,4 % de la surface de plancher totale de la construction.

Pour les constructions à destination principale de bureaux, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos représente une superficie minimale de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher construits.

Pour les constructions à destination principale d'industrie, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos représente une superficie minimale de 1,5 m² pour 150 m² de surface de plancher construits.

Pour les constructions à destination principale de commerce et d'activité de service de plus de 500 m² de surface de plancher, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle.

Pour les constructions à destination principale d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux et de l'industrie, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.

Pour les constructions à destination principale d'établissements d'enseignement, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir :

- 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires ;
- 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

Pour les constructions à destination principale d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exception des établissements d'enseignement, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos est dimensionné pour accueillir une place pour 10 employés. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris ainsi qu'aux commerces en gare, le stationnement des vélos n'est pas réglementé.

Pour les autres destinations, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins estimés.

# Article US 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

Les espaces verts correspondent à :

- des espaces plantés en pleine terre ;
- des cheminements piétonniers dont les revêtements sont perméables tels que les surfaces pavées sans joint, gravillonnées ou sablées ;
- des espaces aménagés sur dalle en rez-de-chaussée avec un minimum de 30 centimètres d'épaisseur de terre végétale

Les aménagements de surface pour la circulation de véhicules motorisés, ainsi que les aires de stationnement et leurs accès, même végétalisés, ne sont pas comptabilisés dans les surfaces d'espaces verts.

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il ne fait l'objet d'aucune forme d'imperméabilisation, en surface comme en sous-sol, qui ferait obstacle à l'infiltration de l'eau dans le sol.

## 13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

### 13.2.1 - Dans les secteurs USm1, USm 3 « nord », USm 4 et USi :

Au moins 25% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

### 13.2.2 - Dans le secteur USm2 « nord » :

Au moins 35% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

### 13.2.3 - Dans les secteurs USm2 « sud » et USm3 « sud » :

Au moins 50% de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts, dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

### 13.2.4 - Dans les secteurs USe et USv :

Non réglementé.

### 13.2.5 -Dispositions particulières :

Nonobstant les dispositions prévues dans le paragraphe 13.2, la superficie des espaces verts tels que définis au paragraphe 13.1 doit correspondre au minimum :

- pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à 25% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre,
- pour les parkings silo, à 10% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre,
- pour les constructions intégrant des rez-de-chaussée destinés à accueillir des commerces et des activités de service au sein du sous-secteur USm 3 « nord », à 10% de la superficie du terrain dont la moitié, au moins, doit demeurer de pleine terre.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le traitement des espaces libres et plantations n'est pas réglementé.

# ZONE USP

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion et de Montbauron, concernant la zone USP, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article USP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**2.** L'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article USP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Dans la zone USP, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces, d'entrepôts, d'activités artisanales (réparation, maintenance, …) à condition :
   - soit d'être localisés dans l'environnement immédiat de bâtiments abritant une activité de service public, particulièrement utiles aux usagers ;
   - soit d'être nécessaire au fonctionnement d'un service public.

2. **Dans le secteur USPa**, les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'activité agricole ou à la recherche agronomique, dès lors qu'ils sont compatibles avec la mise en valeur du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin, …) à condition qu'ils soient destinés aux personnes qui ont la charge d'assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations collectives ou à l'hébergement des usagers d'un équipement collectif lorsque la nature du service public exercé suppose un hébergement de proximité.
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifié, sous réserve d'être liées aux constructions ou ouvrages autorisés et sous réserve de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
6. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.
7. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
9. Sont en outre admises dans le secteur USPe, les constructions à destination d'habitation correspondant à des hébergements nécessaires ou liés aux activités implantées dans le secteur, telles que des résidences étudiantes.

# Article USP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

### 3.1.1 – Définition

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

### 3.1.2 – Règle générale

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et 50 mètres de longueur. Elle doit être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante. Dans le secteur USPa, toute voie nouvelle ne doit pas porter atteinte aux perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

### 3.2.1 – Définition

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### 3.2.2 – Règle générale

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

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

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### 3.2.3 – Conditions particulières

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## Article USP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les

constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du

projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

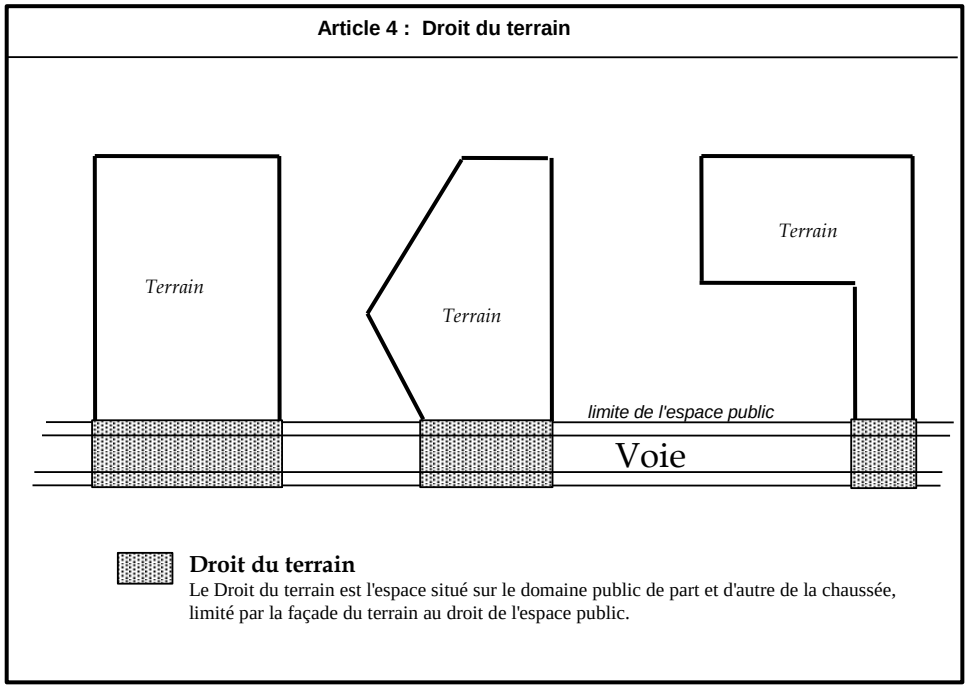
Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.




En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article USP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article USP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.1.3 – Modalités de calcul

Le retrait des constructions est mesurée horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un minimum de 5 mètres.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

Dans le secteur USPe, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de ce dernier. Le choix d'implantation est lié aux caractéristiques de l'emprise publique et de l'environnement naturel ou urbain.

## 6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

### 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

## Article USP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, **dans le secteur USPa**, le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques paysagères du site dans lequel s'insère la construction.

Dans le secteur **USPe**, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières dans la recherche d'une harmonie avec les constructions voisines existantes ou projetées.

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, pour tout terrain mitoyen avec une zone UG, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou de l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

# Article USP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 4 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## 8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

* lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
* lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article USP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

# Article USP 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 – Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou pour les constructions implantées à l'alignement à partir du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.

### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, **dans les secteurs USPb et USPe**, cette hauteur est portée à 15 mètres.

**Dans le secteur USPc**, cette hauteur est portée à 12 mètres. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes.

**Dans le secteur USPd**, cette hauteur est portée à 9 mètres. Toutefois, si la construction est située entre deux constructions existantes, la hauteur est égale à la moyenne des hauteurs des constructions limitrophes. Si la construction est située à côté d'une seule construction, la hauteur est égale à la moyenne de la hauteur de la construction limitrophe et une base de 9 mètres.

**Dans le secteur USPa**, la hauteur des constructions ne peut excéder celle des constructions existantes.

### 10.3 – Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
* pour des raisons architecturales, en vue de favoriser une meilleure insertion des constructions dans leur environnement bâti, sans toutefois dépasser la hauteur de la construction la plus haute prise en référence ;
* pour des raisons techniques, au regard de la nature de l'équipement ou des besoins de mise aux normes.

## Article USP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

### 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

La zone USP, destinée aux constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, se caractérise par la grande variété morphologique des constructions. Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte :

* les caractéristiques du contexte urbain dans lequel elles s'insèrent ;
* les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale contemporaine ;
* les caractéristiques fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

**Dans le secteur USPa**, le choix d'implantation des constructions nouvelles et le gabarit de leu volume doivent respecter l'équilibre de la composition du parc du château.

## 11.2 – Les façades

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti doivent s'articuler à son ordonnancement sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement.

## 11.3 – Les toitures

Tous les types de toiture sont autorisés, dans le respect des objectifs et des principes généraux visés ci-dessus. Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes du bâtiment et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## 11.4 – Les éléments du paysage à préserver

Les ensembles paysagers repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme concernent :

* les espaces verts intérieurs privés ou publics (EVIP) ;
* les ensembles arborés de grande qualité ;
* les éléments bâtis.

Les prescriptions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur sont différentes selon leur nature :

♦ Pour les espaces verts intérieurs privés ou publics :

Leur dominante végétale doit être préservée et mise en valeur au regard de :

* leur impact paysager depuis l'espace public ;
* leur valeur d'un point de vue écologique.

Une modification peut être effectuée par la suppression partielle de cet espace ou par l'abattage d'arbres dans la mesure où :

* il n'est pas porté gravement atteinte à l'unité ou au caractère végétal desdits espaces verts ;
* cette suppression est compensée par des plantations de quantité et de qualité au moins équivalentes (essence et développement à terme) aménagées en contiguïté de l'ensemble paysager délimité aux documents graphiques ;

* les travaux autorisés concernent uniquement les clôtures, les abris de jardin, les locaux pour le tri sélectif, les accès, les tennis et les piscines découverts, ou les aires de stationnement à l'air libre.

Par ailleurs, les accès et les aires de stationnement situés dans les EVIP ne doivent pas être imperméabilisés.

♦ Pour les terrains sur lesquelles des arbres de grande qualité sont protégés :

Tout aménagement doit préserver le caractère à dominante végétale et arborée du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phyto-sanitaire du spécimen. Les constructions réalisées sur ces terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens protégés.

♦ Pour les éléments bâtis protégés pour des motifs d'ordre culturel ou historique :

Le caractère patrimonial des espaces concernés doit être conservé et préservé. Seuls des aménagements strictement nécessaires à l'amélioration et à la restauration des constructions sont admis.

Dans le cas d'ensembles protégés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, il peut être fourni un justificatif des motifs qui nécessitent l'abattage des plantations, un relevé de l'état sanitaire et éventuellement un plan de gestion de cet espace.

## Article USP 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un rayon de 400 mètres de l'entrée d'une gare ou d'une halte SNCF. Les aires délimitées par ces rayons de 400 mètres figurent en annexe du présent règlement.

### 12.1 – Normes de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement ;

- 0,5 place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.2 – Modalités de réalisation des stationnements

Les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.3 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

## 12.4 – Le stationnement des vélos

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

**1**. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**2.** Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

**3.** Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**4.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## Article USP 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

### 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.3 – Traitement des espaces libres et plantations

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

* de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
* de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
* de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
* de la situation du bâti sur le terrain, afin qu'ils constituent un accompagnement.

Les espaces laissés libres de toutes constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale en quantité et qualité suffisante.

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence définie à l'article 6 du présent règlement, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Ces aménagements paysagers doivent intégrer et mettre en valeur les plantations repérées au plan de zonage sous la légende « espaces boisés classés » ou sous la légende des éléments de paysage à préserver (L.151-23 - ancien article L.123-1,7°- du code de l'urbanisme).

## 13.4 - Protection des lisières des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE UZ

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de la Gare des Chantiers, concernant la zone UZ, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article UZ 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

**Dans le secteur UZb, les constructions, installations et travaux autres que ceux liés :**

- au fonctionnement de la gare routière et à ses accompagnements utiles aux usagers,
- à la mise en valeur du site de la halle dans le cadre de sa future destination.

# Article UZ 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, dans la zone UZ et le secteur UZa, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que des dispositions visant à leur insertion dans le milieu dans lequel ils s'insèrent sont retenues. Les locaux techniques tels que transformateurs ou portes de détente gaz doivent être intégrés aux constructions ou placés sous les espaces publics.
2. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et au fonctionnement du quartier.
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).

# Article UZ 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

# Article UZ 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations nécessaires pour les coffrets (EDF – GDF), pour l'éclairage public et, éventuellement, pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

## Article UZ 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article UZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies existantes ou projetées ou des emprises publiques.

En cas de retrait, ce dernier doit être d'un mètre minimum.

Une implantation à l'alignement ne fait pas obstacle à :

* des décrochés ou des retraits ponctuels de façade, en implantation ou en surélévation, dès lors qu'ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti ;
* une discontinuité des constructions permettant des vues ou des passages vers les coeurs d'îlots.

Sont admises, dans les conditions fixées à l'article 11, au-delà des limites d'implantation, les saillies (débords de toiture, balcons, oriels, auvents, éléments de modénature,…) ainsi que :

* les rampes d'accès et les liaisons en sous-sol des constructions. ;
* les constructions en surplomb des voies reliant deux bâtiments ;
* les constructions en surplomb du trottoir de la gare routière, sous réserve des contraintes fonctionnelles et techniques propres à la gare routière.

# Article UZ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application de la règle

Sont considérés comme limites séparatives pour lesquelles les dispositions du présent article sont applicables :

* les limites de terrain ;
* les limites de la zone UZ ;
* les limites des secteurs UZa et UZb ;
* les limites du domaine ferroviaire.

Toutefois, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas dès lors qu'est applicable l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées à l'aplomb des limites séparatives ou en retrait, avec un minimum de 1 mètre.

En outre, l'implantation des constructions implantées le long du domaine ferroviaire doit respecter les contraintes liées à la servitude d'utilité publique.

# Article UZ 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction voisine, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons, soit au moins égale à 8 mètres.

**Dans le secteur UZb**, l'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée.

# Article UZ 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

# Article UZ 10 - Hauteur maximale des constructions

**Dans le secteur UZa**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote altimétrique +157,25 NGF. Toutefois, sont seulement et uniquement admis au-dessus de cette côte des éléments de structure liés à des normes de sécurité (paratonnerre, main courante), ainsi que les souches de cheminée.

**Dans le secteur UZb**, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la cote altimétrique + 146,50 NGF. Toutefois, les éléments architecturaux ou ouvrages de superstructure participant à la mise en valeur de la halle ou à la création de liaisons entre l'espace des étangs Gobert et celui de la gare routière peuvent dépasser cette cote altimétrique.

**Dans la zone UZ**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser celle des constructions existantes.

## Article UZ 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur doivent respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales, selon les dispositions du présent article.

### 11.1 – Objectifs

Les constructions doivent être conçues dans leur dimension, leur implantation, leurs caractéristiques architecturales et leur aspect extérieur de manière à :

* constituer un ensemble de constructions ordonnancé et cohérent ;
* s'harmoniser avec les caractéristiques morphologiques des constructions voisines sans pour autant interdire une architecture contemporaine ;
* participer à la recomposition générale du site de la gare des Chantiers dans lequel les constructions à édifier doivent être organisées en harmonie avec les espaces environnants.

### 11.2 – Volumétrie des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Les superstructures en toitures doivent être insérées dans le volume des constructions, à l'exception des éléments prévus à l'article 10.

Les constructions implantées en surplomb de la voirie, prévues à l'article 6, doivent être conçues dans leur volumétrie et leur localisation de façon à laisser le libre accès des véhicules empruntant les voies environnantes et ne pas nuire à la pérennité des percées visuelles, ni à la sécurité des biens et des personnes.

### 11.3 - Les façades

Afin d'éviter une trop grande monotonie du front urbain, des séquences et des animations de façades doivent être recherchées notamment par des variations dans les formes et les rythmes des percements.

Les ouvertures donnant accès aux rampes de parking doivent faire l'objet d'un traitement particulier qui permet leur inscription harmonieuse avec l'ensemble de la façade. Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à demeurer discrètes.

Les façades doivent s'harmoniser avec les espaces publics de façon à constituer un ensemble cohérent et participer à la composition générale du quartier.

Le choix des matériaux utilisés en façade doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site.

### 11.4 - Les toitures

Les toitures terrasse doivent être privilégiées tout en étant éventuellement combinées avec d'autres formes de toiture.

### 11.5 – Les façades commerciales

♦ Composition des façades commerciales, matériaux et couleurs :

Toute modification ou création d'une devanture de commerce dans sa conception doit respecter :

* les lignes horizontales des hauteurs d'étage ;
* la continuité dans les descentes de charges et des éléments porteurs de l'ensemble de la façade ;
* l'ordonnancement des baies des étages supérieurs de la construction.

Les couleurs des devantures et de ses accessoires doivent être choisies en harmonie avec les teintes générales de la construction et de l'environnement.

♦ Les accessoires de la devanture :

Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture. Tous ces éléments, étudiés ensemble, doivent permettre une qualité architecturale homogène, sans qu'aucun d'eux, après coup, ne vienne perturber l'insertion harmonieuse à l'environnement.

Les enseignes sont régies par les Lois n° 79.1150 du 29 décembre 1979 et n° 95.101 du 2 février 1995 et leurs décrets d'application et par l'Arrêté Municipal n° A/96-22 du 15 janvier 1996.

**Sont interdits :**

* les stores en capote ou en corbeille ;
* les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie ;
* l'association de matériaux hétéroclites.

## Article UZ 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

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

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

### 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

| | Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie | |
|---|---|---|
| Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7 | **Dans un périmètre de bonne desserte** | **Hors d'un périmètre de bonne desserte** |
| Logement | 1 place par logement | 1 place par logement d'une pièce<br>1,5 place par logement de deux pièces<br>2 places par logement de trois pièces et plus |
| logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat | 0,5 place par logement | 1 place par logement |
| Résidence universitaire<br>Etablissement d'hébergement de personnes âgées | 1 place pour 10 chambres | 1 place pour 5 chambres |
| Résidence de service et de tourisme | 1 place pour 5 logements | 1 place pour 3 logements |

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m² de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m² de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m², aucune place de stationnement n'est requise ;
* pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m², une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m².
* Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° de l'article L.752-1 du code du commerce doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher ;

- 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher;

- 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m², une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

| | Hors du périmètre de bonne desserte | Dans le périmètre de bonne desserte |
|---|---|---|
| Etablissement du premier degré | 1 place par classe | 1 place par classe |
| Etablissement du second degré | 2 places par classe | 1 place par classe |
| Etablissement supérieur ou universitaire | 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher | 1 place par tranche de 600 m² de surface de plancher |

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

* une place de stationnement pour 3 chambres.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

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

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m².

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de construction existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements et des livraisons

Les aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement selon les modalités fixées ci-dessus, pour des raisons liées à la configuration du terrain ou à la protection du patrimoine bâti, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface. Dans ce cas, 25% minimum de la superficie du terrain doivent rester libres.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

## 12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

* en justifiant 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 ;
* en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

### 12.5 – Le stationnement des deux roues

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).

3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

4. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :

- 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
- 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

**5.** Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés

## Article UZ 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

## 13.2 – Traitement des espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un aménagement paysager, végétal ou minéral. Ils peuvent être composés de jardins à usage privatif ou d'espaces communs pouvant accueillir des aires de jeux ou des cheminements piétons. Dans le cas de construction à destination d'habitation, les aménagements doivent comprendre des espaces végétalisés.

Leur composition doit être conçue au regard de l'organisation des constructions et de leur perspective depuis l'espace public.

Les accès à ces espaces libres doivent, en particulier, recevoir un aménagement paysager, végétal ou minéral, tout en préservant des vues à l'intérieur du secteur UZa.

## 13.3 – Clôtures végétales

**Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

**Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable d'utiliser différentes variétés d'essences locales.

## 13.4 – Dans le secteur UZb

**Dans le secteur UZb**, un traitement paysager de qualité doit accompagner l'aménagement de la gare routière et la réalisation d'aires de stationnement.

# DISPOSITIONS APPLICABLES

# AUX ZONES À URBANISER

# ZONE AU

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que le secteur de Satory, concernant la zone AU, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

**1.** Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception des occupations et utilisation du sol prévues à l'article AU2 du présent règlement.

**2.** Les garages collectifs de caravanes, conformément aux dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du code de l'urbanisme.

**3.** L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.

# Article AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les constructions, ouvrages ou travaux doivent préalablement à leur réalisation faire l'objet d'une étude de sol visant à prévenir tout risque lié à la pollution du sous-sol ;
2. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation de la révision du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur ;
3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent ;
4. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de voiries, d'activités ou nécessaires à un service public ou d'intérêt général dès lors qu'ils sont exclusivement destinés et nécessaires au fonctionnement du Ministère de la Défense ou aux travaux de pollution des sols ;
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques, aux travaux de dépollution des sols ou de résulter d'une Déclaration d'Utilité Publique.
6. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

# Article AU 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

## 3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies doivent :

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

## 3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gène à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

# Article AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées :

revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

# Article AU 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, dans la mesure où la configuration du terrain ou son occupation existante le permet.

## 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

* 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
* 20 mètres de l'alignement des voies nationales ;
* 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
* 6 mètres de l'alignement des autres voies.

# Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H/2), avec un minimum de 6 mètres.

# Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

## 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## 8.2 - Dispositions particulières

Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

# Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

## Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

## Article AU 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation engendrée par l'opération projetée.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

## Article AU 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre et de voies de desserte.

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

# ZONE NA

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article NA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NA2 et de nature à ne pas porter atteinte à la protection du site.

## Article NA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles concourent à la mise en valeur du site et qu'elles s'insèrent en harmonie avec les caractéristiques paysagères de leur environnement :

1. Les constructions et installations à destination agricole, y compris les activités équestres ;
2. les constructions et installations nécessaires à la pratique d'activités sportives de plein air ;
3. les constructions et installations liées à des animations culturelles sportives et à l'accueil du public ;
4. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, aires de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage ;
5. Les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur du site (cheminement piétons, mise en valeur de perspectives, …) ;

**6.** Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou à un aménagement de mise en valeur du site.

# Article NA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que selon son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales.

# Article NA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

## Article NA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article NA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver.

## 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à 5 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural ou paysager.

# Article NA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

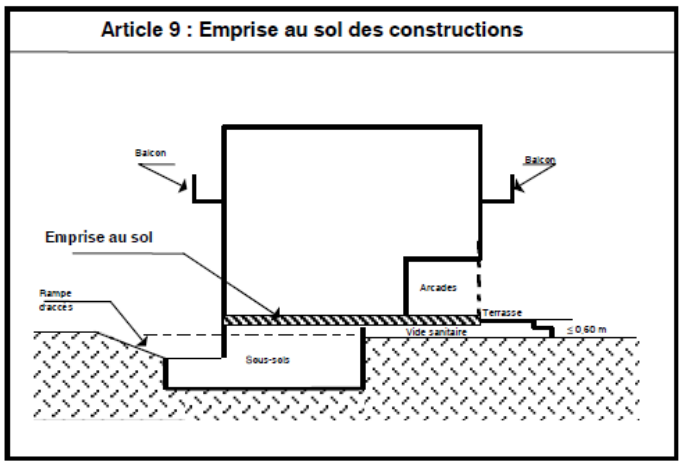
# Article NA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

# Article NA 9 - Emprise au sol des constructions

## 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.




## 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne peut empiéter sur les zones non aedificandi délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 10% de la superficie du terrain.

# Article NA 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;

- jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

## 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

# Article NA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur du site et de son environnement.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes, des matériaux employés doit respecter une harmonie avec les caractéristiques paysagères du site et de son environnement.

# Article NA 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature et des besoins de la construction ou de l'installation.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant fin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

# Article NA 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

L'aménagement des espaces libres doit recevoir un traitement paysager avec une forte dominante végétale.

La conception du traitement des espaces libres doit concourir à la mise en valeur du site et des caractéristiques de son environnement.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

# ZONE NF

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Matelots-Mortemets et Satory, concernant la zone NF, font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article NF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NF2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection de la zone.

## Article NF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans la zone ou le secteur NFa.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries ou ceux nécessaires à la réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent.

3. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
4. Les travaux ou ouvrages destinés à la pratique, à la connaissance, à la découverte pédagogique, à la fréquentation du public (cheminements piétons ou cyclistes, stationnement, balisages, tables de lecture, …), à la gestion forestière et à la protection du site, à condition de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

Par ailleurs, dans le **secteur NFa**, peuvent également être admis sous conditions :

6. La reconstruction de constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt général après démolition volontaire dès lors que leur surface de plancher est au plus égale à celle détruite et que les constructions sont intégrées au paysage environnant.
7. Les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'accueil du public, à la gestion, à l'entretien, à la surveillance et à l'exploitation de la forêt (maison forestière, scierie, …), dès lors qu'ils tiennent compte des caractéristiques du site dans lequel ils sont implantés.
8. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

## Article NF 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales du Domaine National.

Les voies et cheminements existants, aménagés dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme délimités aux documents graphiques, doivent être maintenus dans leur tracé et leur emprise. Toutefois, leur aménagement doit permettre le passage de véhicules nécessaires à l'entretien, à la gestion et à la desserte du terrain.

# Article NF 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de

raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article NF 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article NF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

* les pistes et les chemins ;
* les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur les voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

## 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

* 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
* 20 mètres de l'alignement des voies nationales, à l'exception de la RN 286 (cf ci-après) ;
* 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
* 6 mètres de l'alignement des autres voies.

Le long de la RN 286, les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnement dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

# Article NF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

### 7.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie, tels que transformateurs.
3. lorsqu'il s'agit des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui peuvent alors être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

### 7.2.2 – Implantation des constructions le long du domaine ferroviaire

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit s'implanter au-delà d'une marge de reculement de 20 m, telle qu'elle figure aux documents graphiques, à partir du domaine ferroviaire. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998).

Les constructions annexes, d'une hauteur maximale de 2,60 m peuvent s'implanter conformément à la servitude spéciale de retrait de l'emprise de la voie ferrée y afférent (2 mètres minimum).

### 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

## Article NF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

## Article NF 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## Article NF 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

### 10.3. - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

# Article NF 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

## 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site concerné. Toute construction doit conserver une place secondaire dans le paysage, auquel elle est, dans tous les cas, subordonnée.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

## 11.2 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être recherchée, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

## 11.3 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

## 11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement naturel et leurs matériaux les composant doivent s'harmoniser avec ceux de la construction.

Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, doivent être conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique si leur état n'en permet pas la conservation.

# Article NF 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

# Article NF 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Définition

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifies au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

## 13.2 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.3 – Traitement des Espaces libres et plantations

L'aménagement des espaces forestiers doit tenir compte :

* de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale ;
* de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
* de la composition végétale du terrain préexistante du moment qu'elle est de qualité afin de la préserver et de la mettre en valeur.

Les espaces libres doivent représenter 80% au moins de la superficie du terrain et demeurer en pleine terre.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.

## 13.4 – Zone de protection des massifs boisés

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE NL

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article NL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NL2 et ceux de nature à porter atteinte à la préservation de la zone.

## Article NL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère naturel de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet d'engendrer un changement de destination, à l'exception des destinations admises dans le secteur.
2. L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes, des camping-cars, des habitations légères et de loisirs, ainsi que les constructions ou installations de proximité qui sont liées ou nécessaires à leur fonctionnement (accueil, stationnement, gardiennage, sanitaires, piscine, terrain de sport,…), dès lors qu'il est conçu dans l'objectif de préserver les caractéristiques arborées du site.
3. les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés, nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique.

# Article NL 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

# Article NL 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées,

systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé sur le site du terrain de camping (cf. notice explicative en annexe).

## Article NL 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

## Article NL 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 – Modalités d'application de la règle

#### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé. Elles ne sont pas applicables aux voies de desserte internes au terrain.

#### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

### 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

### 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à :

* 30 mètres de l'alignement des voies correspondant à des grands itinéraires ;
* 20 mètres de l'alignement des voies nationales ;
* 10 mètres de l'alignement des voies et chemins départementaux ;
* 6 mètres de l'alignement des autres voies.

# Article NL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 – Règles d'implantation

Les conditions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, une implantation différente est autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement dans les cas suivants :

1. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante.
2. Lorsqu'une protection d'un élément ou d'un ensemble végétal édictée au titre des articles L.113-1 (ancien article L.130-1) ou L.151-23 (ancien article L.123-1,7°) du code de l'urbanisme, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à une mise en valeur de l'élément.
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie, tels que transformateurs.

## 7.3 - Calcul des retraits

Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L = H), avec un minimum de 6 mètres.

# Article NL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

# Article NL 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

# Article NL 10 - Hauteur maximale des constructions

## 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

* du niveau du sol existant antérieurement aux travaux de réalisation de la construction projetée ou, pour les façades situées le long d'une voie telle qu'elle est définie à l'article 6, à partir du niveau du trottoir, au droit de la construction ;
* jusqu'à l'égout du toit de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque les voies sont en pente, la façade de la construction est divisée en sections d'une longueur maximale de 15 mètres et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

Pour les façades arrière, les cotes altimétriques autorisées sont celles résultant du calcul pour la façade sur rue.

## 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

## 10.3 - Dispositions particulières

Une hauteur supérieure peut être admise :

* pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume architectural prévu à cet effet ;
* pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante.

# Article NL 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

## 11.1 – Règle générale

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Par le traitement de leur aspect extérieur, les constructions doivent être intégrées au paysage environnant, en tenant compte des caractéristiques du contexte naturel, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

En outre, l'aménagement du terrain doit participer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques paysagères dominantes du site.

### 11.2 – La volumétrie

Pour les constructions nouvelles, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre du paysage. Pour les extensions du bâti existant, une préservation du contexte naturel doit être recherchée, sans toutefois exclure l'innovation architecturale.

### 11.3 – Les matériaux

Le choix des matériaux doit être effectué au regard des composantes du site dans lequel s'inscrit la construction afin de réduire son impact visuel et de garantir son insertion harmonieuse dans le paysage.

### 11.4 – Les clôtures

Les clôtures doivent s'insérer dans l'environnement naturel et leurs matériaux choisis en conséquence.

## Article NL 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places de stationnement des véhicules doivent correspondre aux capacités d'accueil des terrains de camping et de caravanes à raison d'une place par tente, par caravane ou par habitation légère de loisirs.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

## Article NL 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

### 13.1 – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### 13.2 – Traitement du terrain

L'aménagement du terrain, le choix des emplacements des tentes, caravanes, camping-cars et des habitations légères de loisir doivent être conçus pour préserver la dominante végétale et arborée du site.

Toute destruction d'arbre doit être compensée dans le cadre de l'aménagement du terrain.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

# ZONE NP

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière».

Il est rappelé que le secteur des Matelots-Mortemets, concernant la zone NP, fait l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

## Article NP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages, travaux et la création d'aires de stationnement nécessaire à l'accueil des visiteurs non prévus à l'article NP2 et ceux de nature à porter atteinte à la protection du site.

## Article NP 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme ou de reconstruction, dès lors qu'ils sont, ainsi que leur destination, compatibles avec la mise en valeur du domaine national.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux à la condition que l'aspect initial du site ne soit pas affecté.
3. Les travaux ou ouvrages destinés à la connaissance ou à la découverte du parc dès lors qu'ils participent à la préservation et à la mise en valeur du parc naturel.

4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés ou qu'ils soient nécessaires à une mise en valeur du parc.

Par ailleurs, **dans le secteur NPa**, peuvent également être admis sous condition :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux dès lors :
   - qu'ils sont destinés à l'accueil du public, à l'animation ou la fréquentation touristique du site tels que kiosque, restauration, sanitaires, ... y compris, dans le site des Mortemets, des aires de stationnement de véhicules générées par la fréquentation du public ;
   - que leur édification, de par leur localisation, leur nombre et leur nature ne porte pas atteinte aux caractéristiques historiques ou paysagères des constructions ou du site, ni à la conservation des perspectives du parc.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux liés à l'entretien et à la gestion du site, tels que abris pour le matériel ou les animaux, serre, local technique, atelier, logements de personnel, gardiennage, bureaux, dès lors qu'ils sont compatibles avec le milieu environnant et nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
3. Les constructions, ouvrages ou travaux liées et nécessaires à l'exercice d'activités sportives et de loisirs de plein air dès lors que la surface de plancher de chaque construction est au plus égale à 30 m².
4. L'aménagement ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976 modifiée, à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du Domaine National.
5. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.
6. L'aménagement de terrains nécessaires à l'accueil des gens du voyage dès lors qu'il est réalisé dans le cadre du Schéma Départemental et localisé **dans les secteurs NPa1** (secteur des Mortemets).

## Article NP 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales existantes ou à créer du Domaine National.

# Article NP 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

## 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le syndicat AQUAVESC.

## 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées :

revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

### 4.2.4 – Collecte des ordures ménagères

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

## Article NP 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article NP 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

## 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural.

# Article NP 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

## 7.2 - Règles d'implantation

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques paysagères du site dans lequel s'insère la construction.

## Article NP 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article NP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## Article NP 10 - Hauteur maximale des constructions

Non réglementée.

## Article NP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur de la composition du parc.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre de la composition du parc.

## Article NP 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

# Article NP 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précise notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

**Pour le secteur NPa**, outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aire de stationnement à l'air libre.

# ZONE NS

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

* Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
* Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

## Article NS 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les constructions, ouvrages ou travaux non prévus à l'article NS2 et de nature à ne pas porter atteinte à la protection du site.

## Article NS 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

1. Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, dont la destination n'est pas de nature à porter atteinte ni à l'architecture, ni à la composition du site.
2. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage dans lequel ils s'insèrent.

3. Les travaux ou ouvrages destinés à la mise en valeur du site (cheminement piétons, mise en valeur de perspectives, restauration de rivière, …), à condition qu'ils respectent la composition d'ensemble et la structure historiques du parc dans lequel ils s'insèrent.
4. Les constructions nécessaires à la gestion et à l'entretien du parc tels que serres, abris de matériel.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés aux ouvrages, travaux ou constructions autorisés.

## Article NS 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute voie nouvelle, quelle que soit sa fonction (circulations douces, automobiles) doit être conçue, dans son tracé, dans son emprise et dans le traitement de ses abords, ainsi que selon son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel, notamment par la prise en compte des perspectives monumentales.

## Article NS 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel

### 4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le-syndicat AQUAVESC.

### 4.2 - Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### 4.2.1 – Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif définies par le zonage annexé au PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées par le zonage annexé au PLU, ou pour les immeubles non raccordés au réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement non-collectif conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation. Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion, si nécessaire, d'une convention de déversement particulière.

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

### 4.2.2 – Eaux pluviales

Conformément aux articles 640 et suivants du Code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ni aggraver l'écoulement vers le fonds inférieur qui n'est tenu de recevoir que les eaux qui y transitent « sans que la main de l'homme » n'y soit intervenue.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, au SAGE de la Mauldre et au SAGE de la Bièvre, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (par infiltration, évapotranspiration, récupération pour utilisation) au réseau public doivent être privilégiées : revêtement perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements…) noues et jardins de pluie, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage d'espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc.

L'absence de rejet doit viser au minimum la pluie de référence d'occurrence cinquantennale de 59 mm en 4 heures pour l'ensemble du terrain et prévoir les modalités de débordement pour les occurrences supérieures.

En cas d'impossibilité de gestion des eaux pluviales sans rejet au réseau jusqu'à la pluie de référence et après une expertise l'attestant (résultats d'études géotechniques sur la présence d'un risque ou les faibles capacités d'infiltration par exemple …), les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent de garantir a minima l'absence de rejet d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm pour une vidange de 24 heures).

Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration /évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre a minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eaux pluviales, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau au moyen d'ouvrages de rétention des eaux pluviales appropriés.

Un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant, notamment, le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Le cheminement gravitaire et la gestion à ciel ouvert des eaux pluviales doivent être privilégiées. Si toutefois l'ouvrage enterré s'avérait indispensable (à justifier techniquement), alors sa localisation devra permettre une vidange gravitaire.

Particulièrement, les projets de construction nouvelle anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les biens et les personnes (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.).

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

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0.7 litres/seconde/hectare pour le bassin versant de la Bièvre et 2 litres/seconde/hectare ailleurs

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative ~~de rejet~~ en privilégiant le recours à des dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevage associées pour réduire les volumes à la source (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnement, cheminements), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc).

En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.

# Article NS 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

# Article NS 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

## 6.1 – Modalités d'application de la règle

### 6.1.1 - Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

### 6.1.2 – Définition

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le choix d'implantation de la construction doit prendre en compte notamment la topographie du terrain, l'impact visuel de la construction, ainsi que la préservation des espaces arborés de qualité qu'il convient de préserver. Les extensions des constructions existantes doivent être conçues dans le prolongement des murs existants pour préserver une harmonie de la construction initiale.

## 6.3 – Calcul des retraits

Le retrait des constructions est mesurée perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

Le retrait doit être au moins égal à 6 mètres.

Toutefois, ce retrait peut être inférieur pour des raisons d'ordre architectural ou paysager.

# Article NS 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

## 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions peuvent être implantées en limites ou en retrait des limites séparatives.

Le choix d'implantation résulte de la prise en compte des caractéristiques du site dans lequel s'insère la construction.

## Article NS 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

## Article NS 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

## Article NS 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions doit être déterminée au regard et en harmonie des constructions existantes.

## Article NS 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Le projet doit participer à la préservation et à la mise en valeur de la composition du parc.

Pour les constructions nouvelles, le choix de leur implantation, le gabarit de leurs volumes doit respecter l'équilibre de la composition du parc.

## Article NS 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation du site, ainsi que des stationnements publics situés à proximité.

La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant fin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.

# Article NS 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés

## 13.1 - Espaces boisés classés

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

## 13.2 - Traitement du terrain

L'aménagement des espaces libres doit tenir compte de l'organisation du parc en vue d'une mise en valeur de sa composition d'ensemble et de sa structure historique.

Par son aspect, ses proportions et le choix des matériaux, le mobilier doit être conçu dans le sens d'une intégration à son environnement naturel.

# ANNEXES du règlement

## LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES ET LOCALISATIONS PREVUS POUR EQUIPEMENT PUBLICS INSCRITS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

### *I – EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU ÉLARGISSEMENT DE VOIRIE (ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME – ANCIEN ARTICLE L.123-1,8°)*

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts dont la liste ci-après précise leur destination et les collectivités ou organismes bénéficiaires, sont repérables sur les documents graphiques par un numéro qui est affecté à chacun d'eux. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie de cette prérogative de puissance publique, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

| N° | DESIGNATION | BENEFICIAIRE | CADASTRE |
|---|---|---|---|
| **A – Équipements sanitaires, culturels et sociaux** | | | |
| **2** | Equipement d'animation commercial, artisanal culturel (rue de la Fontaine) | Commune | BE 16 (partie) |
| **3** | Extension du centre social<br>4, rue B. de Jussieu | Commune | AV 281/297/296/295 |
| **4** | Equipement socio-culturel<br>Rue du champ Lagarde | Commune | BO 60 et 20 pour partie |
| **6** | «Ma Maison » (Petites Sœurs des Pauvres)<br>9, ave F. d'Espérey | Commune | AM7 / AM 8 / AM 9 |
| **7** | Création d'un équipement socio-culturel<br>6, rue Saint-Simon | Commune | AI 279 |
| **B – Équipements administratifs** | | | |
| **8** | Extension du Domaine de Madame Elisabeth | Département | BO 17/18/28 |
| **C – Espaces verts, jardins publics** | | | |
| **9** | Création d'un espace vert<br>Rue B. de Jussieu | Commune | AV 315 (partie)<br>AV 138 (partie)<br>AV 140 |

| N° | DESIGNATION | BENEFICIAIRE | CADASTRE |
|---|---|---|---|
| **D – Création ou élargissement de voirie et/ou stationnement (suite)** | | | |
| **10** | Autoroute A86 | Etat | a) Raccordement RD 10<br>b) Raccordement A86 Sud<br>c) Installations annexes |
| **11** | Rue de la Porte de Buc | Commune | BS 92 (partie)<br>BS 100 et 120 (parties) |
| **12** | Rue Coste | Commune | BE 16 (partie) |
| **13** | Rue Henri Simon | Commune | AW 140 (partie)<br>AW 226 |
| **14** | Rue des Petits Bois | Commune | AV 224 (partie)<br>AV 288 (partie) |
| **15** | Rue du Parc de Clagny | Commune | AP 96 (partie)<br>AL 55 (partie) |
| **16** | Rue Benjamin Franklin | Commune | BR 171 |
| **17** | Rue de la Porte de Buc | Commune | BM 75 (partie) |
| **19** | Allée des Marronniers (élargissement) | Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay<br>(EPA-PS) | CB 36 (partie)<br>CB 38 (partie)<br>CB 43 (partie) |
| **20** | Route de la Minière partie Sud aménagement d'un mail l | Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France<br>(EPFIF) | CB 06 (partie)<br>CB 07 (partie)<br>CB 08 (partie) |
| **21** | Segment de la D 91 au sud de la RN12 aménagement d'un mail | Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay<br>(EPA-PS) | CD 01 (partie)<br>CD 02 (partie) |
| **22** | Aménagement d'un pôle d'intermodalité à proximité de la future gare de la ligne 18 du GPE | Commune | BS0237 (partie)<br>BS234<br>BS0102<br>BS235<br>BS236<br>BS0238 (partie) |
| **E – Equipements techniques** | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **18** | Réseau de transport public du Grand Paris (ouvrage technique annexe) | Société du Grand Paris | BX 112 (partie) |

## *II – EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA REALISATION DE PROGRAMMES DE LOGEMENTS* (article l.151-41 ancien article L123-2,b du code de l'urbanisme)

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements sont repérables aux documents graphiques par une lettre qui est affectée à chacun d'eux.

Ils constituent des servitudes d'urbanisme et permettent, au propriétaire d'un terrain réservé, de mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de son terrain dans les mêmes conditions et délais prévus pour les emplacements réservés aux articles L.230-1 et suivants (cf. article L.123-17 du code de l'urbanisme).

Dès lors qu'un terrain inscrit en emplacement réservé se situe dans un secteur de mixité de l'habitat tels qu'ils sont délimités au plan de zonage 3-c-7, les obligations prévues par l'emplacement réservé en matière de réalisation de logements locatifs sociaux, prévues dans le tableau ci-dessous, se substituent à celles fixées dans le règlement pour les secteurs de mixité dans l'habitat.

| REFERENCE | DESIGNATION ET NATURE DU PROGRAMME | BENEFICIAIRE | CADASTRE |
|---|---|---|---|
| **a** | 26bis, rue Coste<br>72 rue Jean de la Fontaine<br><br>Création de logements intermédiaires et aidés | Commune | BE461 |
| **b** | 49, rue Lamartine<br><br>Création de logements intermédiaires et aidés | Commune | BL 404 |
| **c** | 14, rue de l'Ermitage<br><br>Création de logements intermédiaires et aidés | Commune | AC 247/40 |
| **d** | 9, rue Vauban<br><br>30 % au minimum du nombre de logements créés doivent être affectés à des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat. | Commune | AY 179 |

## III – LOCALISATIONS PREVUES POUR DES EQUIPEMENTS PUBLICS OU LA CREATION DE VOIRIE (article L.151-41 ancien article L123-2, c du code de l'urbanisme)

Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Les localisations sont repérables aux documents graphiques par un chiffre romain qui est affecté à chacun d'eux. Le propriétaire d'un terrain concerné par ces équipements peut mettre la commune en demeure d'acquérir son bien, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme.

| REFERENCE | DESIGNATION ET CARACTERISTIQUES | BENEFICIAIRE | CADASTRE |
|---|---|---|---|
| **I** | 3, boulevard De Lesseps<br>Création, lors de toute opération concernant le terrain localisé, d'environ 150 à 250 places de stationnements publics, en sous-sol. | Commune | AX 249/251/254/419 |
| **II** | 9 rue Vauban<br>Réalisation d'un équipement lié à la petite enfance, lors de toute opération sur l'unité foncière | Commune | AY 179 |
| **III** | Réaménagement de la D91 à Satory | Etablissement Public Foncier de la Région Ile-de-France<br>(EPFIF) | CA 23 |
| **IV** | Réaménagement de la D91 à Satory | Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay<br>(EPA-PS) | CA 16<br>CB 30/31 |

# ESPACES BOISES CLASSES en zones urbaines

| Références cadastrales | Localisation | Surface protégée (m²) environ | Affectation |
|---|---|---|---|
| AB 53 | 31 rue de l'Ermitage | 800 | Parc privé |
| | | | |
| AB 54 | 35 - 39 rue de l'Ermitage | 930 | Parc privé |
| | | | |
| AB 55 | 41 rue de l'Ermitage | 190 | Parc privé |
| | | | |
| AB 56 | 45 rue de l'Ermitage | 590 | Parc privé |
| | | | |
| AB 78 | 1 rue Montfleury | 440 | Parc privé |
| | | | |
| AB 77 | 1 bis rue Montfleury | 330 | Parc privé |
| | | | |
| AB 76 | 1 ter rue Montfleury | 230 | Parc privé |
| | | | |
| AB 58 | 3 rue Montfleury | 630 | Parc privé |
| | | | |
| AB 87 | 5 rue Montfleury | 270 | Parc privé |
| | | | |
| AB 88 | 5 bis rue Montfleury | 260 | Parc privé |
| | | | |
| AB 10 | 57 bd Saint Antoine | 7 930 | Parc privé |
| | | | |
| AB 96 | 59 bd Saint Antoine | 70 | Parc privé |
| | | | |
| AB 98/ 94 | 61 bd Saint Antoine | 1 970 | Parc privé |
| | | | |
| AB 106 | 67 bd Saint Antoine | 830 | Parc privé |
| | | | |
| AB 107 | 1 rue du Hameau Saint Antoine | 110 | Parc privé |
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| AC 325 | 21 à 27 rue de l'Ermitage | 5 000 | |
| | | | |
| AC 338 | 29 rue de l'Ermitage | 2 170 | Parc privé |
| | | | |
| AC 273/274 | 11 rue de l'Ermitage | 9 700 | jardin public-Parc Sémallé |
| | | | |
| AC 252/275/276 | 3 - 5 rue de l'Ermitage | 2 750 | Parc privé |
| | | | |
| AC 15 | 1 rue de l'Ermitage | 10 250 | Parc privé |
| | | | |
| AC 315 | allée Pompadour | 3 300 | Parc privé |
| | | | |
| AC 5 | 21 rue du Maréchal Galliéni | 6 400 | Parc privé |
| | | | |
| AC 4 | 9 bd de la Reine | 3 400 | Parc privé |
| | | | |
| AC 280 | 5 bd de la Reine | 3 800 | Parc privé |
| | | | |
| AC 1 | 1 bd de la Reine | 10 000 | Parc privé |
| | | | |
| AC 279 | 5 bd de la Reine | 1 780 | Parc privé |
| | | | |
| AO 41 | 28 bd de la Porte Verte | 280 | Parc privé |
| | | | |
| AO 41/174/175/ 140/139/138/151 | | 3 300 | Jardins |
| AO 65/68/72/162 | 11 rue du Général Pershing | 12 700 | Parc privé |
| | | | |
| AS 49 | 51 ave des Etats Unis | 500 | Parc privé |
| | | | |
| AS 50 | 53 ave des Etats Unis | 1 030 | Parc privé |
| | | | |
| AS 51 | 6 rue du Général Pershing | 7 300 | Parc privé |
| | | | |
| AS 97/100/101 | 45 ave des Etats Unis | 36 420 | Université |
| | | | |
| AZ 367 | 10 rue de l'Ecole des Postes | 21 600 | Parc public/privé |
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| AZ 258 | 12 rue de l'Ecole des Postes | 1 880 | Parc privé |
| | | | |
| BC 30 / BC 31/ BC 78 | 2 rue Vauban | 4 100 | Parc constitué privé |
| | | | |
| BI 322 et 321 | Rue Rémont | 13 700 | Foret domanial de Versailles |
| | | | |
| BP 130 /111/236 | 22 allée Pierre de Coubertin | 5 840 | Butte Montbauron |
| BP 133/139/141/142/146 BP 250/251 | allée Pierre de Coubertin | 6 520 | |
| | | | |
| BP 212/213/220/ 221/223/226/247/ | allée Pierre de Coubertin | 3 930 | |
| | | | |
| BP 186 | 4 bis rue Jacques Boyceau | 220 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 187 | 4 rue Jacques Boyceau | 630 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 216/217/218 | 6 ter/8 rue Jacques Boyceau | 840 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 92 à 99 | 5 rue Jacques Boyceau | 770 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 92 à 99 | 9 à 13 ter rue Jacques Boyceau | 1 290 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 106 | 10 rue du Refuge | 990 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 74 | 9 rue G. de Guingand | 580 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 14 | 18 rue Montbauron | 970 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 13 | 52 ave de St Cloud | 430 | |
| | | | |
| BP 9 | 52 bis ave de Saint Cloud | 2 890 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 11-255 | 52 ter ave de Saint Cloud | 1 760 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 61 | 56 ave de Saint Cloud | 550 | Butte Montbauron |
| | | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| BP 60 | 7 chemin du Belvédère | 110 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 46 | 13 chemin du Janicule | 330 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 47 | 11 chemin du Janicule | 800 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 72 | 2 place Alexandre 1er | 7 360 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 69 | 62 bis 62 ter et 64 ave de Saint Cloud | 1 310 | Butte Montbauron |
| | | | |
| BP 148 | 31 ave de Paris | 4 420 | Lycée La Bruyère |
| | | | |
| BH 12 | Chemin du Cordon | 2 670 | Parc |
| | | | |
| BY80 | Rue de la division Leclerc | 940 | Bois |
| | | | |

## ESPACES BOISES CLASSES en zone NS

| | | | |
|---|---|---|---|
| BO 33 / BO 16 | 73 ave de Paris | 53 570 | Domaine Mme Elisabeth |
| | | | |
| BN 27 | 68 ave de Paris | 28 880 | Domaine de la Solitude |

## ESPACES BOISES CLASSES en zone NFa

| | | | |
|---|---|---|---|
| AO 141/145 à 1151/164/166/167/171/172/173 | Avenue Villeneuve l'Etang | 53 570 | |
| | | | |
| BS1 | Rampe Saint Martin | 700 | Bois Saint-Martin |
| | | | |
| BS 96 et BX 37 | Rue de la Porte de Buc | 9 800 | Bois Saint-Martin |

## ESPACES BOISES CLASSES en zone NP

| | | | |
|---|---|---|---|
| BX 27 | Pièce d'eau des Suisses | 150 000 | Plantation d'alignement<br>Talus SNCF |
| | | | |
| BX20 | Allée des Matelots | 30 000 | Plantation d'alignement |
| | | | |
| BX 256 | Allée des Mortemets | 14 400 | |
| | | | |
| BX 8 à 11 / 91 / 123<br>BY<br>16/28/29/31/61/62/65/71/82 | Rue de la Division Leclerc | 126 400 | Plantation d'alignement |
| | | | |
| BX 3/5/144/145/146/147 | Rue de la Division Leclerc | 150 000 | |

## ESPACES BOISES CLASSES en zone NF

| | | | |
|---|---|---|---|
| EBC | En zone naturelle | 3 643 384 | Massifs boisés |

## Répartition des ESPACES BOISES CLASSES

| | |
|---|---|
| En zone U | 223 090 m² |
| En zone NS | 82 450 m² |
| En zone NFa | 64 070 m² |
| En zone NP | 470 800 m² |
| En zone NF | 3 647 390 m² |
| Total des EBC sur la commune | 4 487 800 m² |

# A titre informatif : Dispositions relatives aux caractéristiques des installations de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et au stationnement des vélos pour les nouvelles constructions

**Arrêté du 30 juin 2022**

NOR: TREL2131998A

La ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de commerce, notamment son article L. 752-3;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 113-18 à L. 113-20 et R. 113-11 à R. 113-18;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 février 2022;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 17 mars 2022;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 22 mars 2022,

**Art. 1er. –**

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos mentionnées aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation disposent d'un minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

**Art. 2. –**

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos, mentionné à l'article R. 113-18 du code de la construction et de l'habitation, est fixé dans le tableau en annexe. Pour les ensembles d'habitation et les bâtiments mentionnés aux articles R. 113-13 et R. 113-14 du même code, ce nombre minimal inclut le nombre d'emplacements existants avant l'entrée en vigueur du présent arrêté, y compris ceux situés en parties privatives. Pour les copropriétaires mentionnés au II de l'article R. 113-14, le nombre minimal d'emplacements: – est nul, lorsque le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 est atteint; – correspond à 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire. Il peut être réduit afin que le nombre minimal fixé pour le bâtiment en application du I de l'article R. 113-14 ne soit pas dépassé.

**Art. 3. –**

Pour l'application de l'article R. 113-13, les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos, extérieures au bâtiment, sont situées à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment, lorsqu'elles sont destinées aux usagers du service public ou à la clientèle d'un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou d'un établissement de spectacles cinématographiques.

**Art. 4. –**

Le rapport mentionné au premier alinéa de l'article R. 113-13 du code de la construction et de l'habitation est de 2 %.

**Art. 5. –**

L'arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-8 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

**Art. 6. –**

Les dispositions du présent arrêté entrent en vigueur six mois après sa date de publication. Les dispositions des articles 1er et 2 ne s'appliquent pas aux bâtiments

neufs mentionnés à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation pour lesquels une demande de permis de construire ou une déclaration préalable a été déposée avant leur entrée en vigueur. Les dispositions des articles 1er à 4 ne sont pas applicables aux bâtiments dont le parc de stationnement annexe fait l'objet de travaux mentionnés à l'article L. 113-19 du même code, lorsque le commencement de l'opération est antérieur à leur entrée en vigueur.

**Art. 7. –**

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages et le directeur général des infrastructures, des transports et des mobilités sont chargés de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

## ANNEXE

### NOMBRE MINIMAL D'EMPLACEMENTS DESTINÉS AU STATIONNEMENT SÉCURISÉ DES VÉLOS

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| **Bâtiments neufs équipés de places de stationnement** | | | |
| – **Ensemble d'habitation**<br>– *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)* | Sans objet | Occupants | 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales<br>2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales |
| – **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire**<br>– *constituant principalement un lieu de travail* | Sans objet | Salariés | 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment |
| – **Bâtiments accueillant un service public** | Sans objet | Agents | 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | | Usagers | 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| – **Bâtiments constituant un ensemble commercial,** *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** | Sans objet | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements |
| **Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux** | | | |
| – **Ensemble d'habitation**<br>– *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)* | 10 | Occupants | 1 emplacement par logement |
| – **Bâtiments à usage industriel ou tertiaire**<br>– *constituant principalement un lieu de travail* | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment |
| **Bâtiments accueillant un service public** | 10 | Agents | 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| | 10 | Usagers | 10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment |
| – **Bâtiments constituant un ensemble commercial,** *au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** | 10 | Clientèle | 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places |
| **Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel** | | | |
| **Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel** | 10 | Travailleurs | 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)* |

| Catégories de bâtiments | Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés | Cyclistes visés | Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos |
|---|---|---|---|
| | 10 | Travailleurs | Au maximum 10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent arrêté *(pour l'application du II du R. 113-14)* |

**Tableau récapitulatif des obligations issues de la loi LOM modifiée par l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 pour le pré-équipement ou l'équipement des places de stationnement en infrastructures de bornes de recharge pour véhicules électriques :**

<table>
<tr><th colspan="3" rowspan="2"></th><th rowspan="2">Pré-équipement*</th><th colspan="2">Équipement en IRVE **</th></tr>
<tr><th>Jusqu'au 31/12/2024</th><th>A partir du 01/01/2025</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Bâtiments neufs ou faisant l'objet d'une rénovation importante (Coût > 25% de la valeur totale du bâtiment hors valeur du terrain)</td><td rowspan="2">Résidentiel</td><td>Parc > 10 places</td><td rowspan="2">100% des places</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td>Parc > 200 places</td><td colspan="2">-</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Non-résidentiel (bâtiments tertiaires, commerces et cinémas, entreprise, service public)</td><td>Parc > 10 places</td><td rowspan="2">20% minimum des places dont 2% sont accessibles PMR (avec au moins un emplacement PMR)</td><td>Minimum 1 place (accessible PMR)</td><td rowspan="2">1 point de charge par tranche de 20 emplacements (dont au moins 1 accessible PMR avec un minimum d'au moins 1 point de charge par parking)</td></tr>
<tr><td>Parc > 200 places</td><td>Minimum 2 places ( dont 1 accessible PMR)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Bâtiments existants</td><td>Résidentiel</td><td>-</td><td>-</td><td colspan="2">La question de la réalisation des solutions de recharge doit obligatoirement être inscrite à l'ordre du jour des assemblées générales des copropriétaires ou « droit à la prise » individuel.</td></tr>
<tr><td>Non-résidentiel (bâtiments tertiaires, commerces et cinémas, entreprise, service public)</td><td>Parc > 20 places</td><td>-</td><td>-</td><td>Minimum 1 place (accessible PMR)</td></tr>
</table>

*Raccordement, câblage adéquat, système de mesure permettant la facturation individuelle dans le cas des bâtiments résidentiels afin d'accueillir ultérieurement des points de recharge (CCH)

**Infrastructures de Recharge pour Véhicules Électriques (bornes de recharge)

L'article L.113-14 du CCH donne deux exceptions à l'obligation de pré-équipement :

- Si le coût des installations de recharge et de raccordement représente plus de 7% du coût total de la rénovation ;
- Si les propriétaires des parcs de stationnement sont des petites et moyennes entreprises.