



Mairie de Jouy en Josas
Avenue Jean Jaurès
78354 JOUY EN JOSAS
Tél : 01 39 20 11 11

Plan Local d'Urbanisme



5a

Règlement écrit de zones

**Dossier approuvé en Conseil Municipal
du 29 Mai 2017,
modifiés le 09/04/2018 et le 25/03/2019**

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil Municipal du 08/11/2011

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22/10/2012

Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25/03/2013

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 01/07/2013

Modifications simplifiées n°3, 4 et 5 approuvées par délibération du Conseil Municipal du 13/10/2014

Modification simplifiée n°6 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 14/12/2015



SIAM - Urbanisme
6 bd du général Leclerc
91470 LIMOURS EN HUREPOIX
www.siamurba.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
Dispositions applicables à la zone UA.....	7
Dispositions applicables à la zone UB.....	29
Dispositions applicables à la zone UC.....	49
Dispositions applicables à la zone UD.....	65
Dispositions applicables à la zone UE.....	85
Dispositions applicables à la zone UEa.....	100
Dispositions applicables à la zone UL.....	116
Dispositions applicables à la zone US.....	135
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	144
Dispositions applicables à la zone A.....	145
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	157
dispositions applicables à la zone N.....	158
TITRE V : ANNEXES.....	172

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U)

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Jouy-en-Josas.

ARTICLE 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

- ❖ **Les articles du Code de l'urbanisme notamment suivants :**
 - L.102-12 et 13 relatifs aux Opérations d'Intérêt National (O.I.N) ;
 - L.111-6 et suivants relatifs aux routes à grande circulation ;
 - Les articles relatifs au stationnement sur certaines catégories de constructions et dans les périmètres de 500 mètres autour des gares ou stations de transports en commun en site propre lorsque les conditions de desserte le permettent.

- ❖ **Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations relatifs :**
 - Aux périmètres sensibles ;
 - Au droit de préemption urbain et droit de préemption des espaces naturels sensibles ;
 - Aux périmètres reportés en annexe.

- ❖ **S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du P.L.U, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques ou de servitudes et réglementations de portée générale :**
 - En particulier, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au P.L.U ;
 - S'ajoutent aux règles propres du P.L.U, les législations et réglementations concernant les établissements dangereux, insalubres ou incommodes ; les règlements sanitaires départemental et communal le cas échéant, ainsi que le Code de la voirie ;
 - Les règlements de lotissements : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

- ❖ **La réglementation sur l'archéologie préventive :**
 - Les sites connus sont repérés dans les annexes n°8 au plan des périmètres particuliers ;
 - La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs ;
 - Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (loi n° 2001-44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).

- ❖ **La règle suivant laquelle il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :**
 - Les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles ;
 - Les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

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

❖ **Les dispositions particulières dans les secteurs situés à moins de 500 mètres de la gare. A ce titre, il ne peut être exigé la réalisation de plus :**

- D'une place par logement,
- D'une demi-place par logement, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

❖ **Les dispositions relatives aux zones de bruit le long des voies de transports terrestres (routières ou ferrées) :** Conformément aux dispositions des arrêtés ministériels du 09/01/1995 et du 30/05/1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n°29-290 du 10/10/2000 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et voies ferrées, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustiques :

Voie concernée	Catégorie	Largeur du secteur concerné	Type de tissu
VOIES NON COMMUNALES			
A86 SUD - Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RN286 - totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD117 - totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD120 - totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD446	3	100 m	Tissu ouvert et U
A104 sud - Totalité	1	300 m	Tissu ouvert
RD938 - Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
VOIES COMMUNALES			
Av. Jean Jaurès entre rue de la libération et rue de Beuvron	4	30 m	Tissu ouvert
Rue de Beuvron - Totalité	3	100 m	U
Rue J. Bauvinon - Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Cote de l'Homme mort - Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Etienne de Jouy - Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
Rue du Val d'enfer entre Rd117 et PN63	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Calmette - Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
VOIE FERREE			
Voie ferrée - Totalité	2	250 m	Tissu ouvert

Les constructions nouvelles situées dans les secteurs affectés par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30/05/1996 pour les habitations et du 09/01/1995 pour les bâtiments d'enseignement. La représentation des zones d'isolement acoustique figure sur le plan des périmètres particuliers en annexe du P.L.U.

❖ **Dans les secteurs concernés identifiés, les règles et prescriptions du plan de prévention des risques inondations (P.P.R.I).**

L'arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992 s'applique, et vaut P.P.R.I. Il constitue une servitude d'utilité publique, dans l'attente de l'adoption du PPRI de la Vallée de la Bièvre.

Ses dispositions sont intégrées en pièce n°6 du P.L.U, et s'appliqueront à toute construction ou installation située dans les secteurs concernés.

❖ **Les dispositions applicables aux secteurs identifiés comme « sensibles aux risques » de retrait et gonflement de sols argileux » :**

La commune est concernée par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (B.R.G.M) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas. La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement (Titre III). Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il convient de se référer aux recommandations figurant en annexe (titre III) du présent règlement.

❖ **Les dispositions opposables aux terrains situés le long des cours d'eau (application du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E) de la Bièvre) :**

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé doit être respecté. De plus, l'atteinte aux zones humides devra être évitée, limitée ou compensée.

❖ **Les dispositions en matière de pollution du sol ou du sous-sol :**

Certaines zones sont susceptibles de receler des pollutions du sol ou du sous-sol. Il appartient aux aménageurs ou pétitionnaires de s'assurer que les terrains de l'opération ont fait l'objet d'études de vérification préalable, dans le respect de la législation en vigueur.

❖ **Les dispositions en matière de participation des bénéficiaires d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol pour la réalisation d'équipements publics portant notamment sur :**

- La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L.1331-7 du Code de la santé publique (voir annexe articles) ;
- La taxe d'aménagement ;
- Les participations dues au projet urbain partenarial, lorsqu'ils ont été délimités et fixés par délibération du Conseil Municipal ;
- Le respect des dispositions relatives aux droits de passage sur le domaine public routier et aux servitudes prévues par les articles L.47 et L.48 du Code des Postes et Communications électroniques ;
- Des contributions pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie, notamment des services de distribution d'électricité, de gaz et d'énergie calorifique.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

Le territoire couvert par le P.L.U est divisé en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles et forestières (N).

Le plan comporte également :

- Des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ;
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Chaque zone est désignée par un indice : lettre majuscule (ex : UB...). Certaines zones comprennent des secteurs qui sont désignés par une lettre minuscule (a ; r ;...) :

- Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du Titre II ;
- Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du Titre III ;
- Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du Titre IV ;
- Les annexes au présent règlement font l'objet du Titre V.

Le P.L.U réserve les emplacements nécessaires :

- Aux installations et équipements d'intérêt général ;
- A la création de voies, de cheminements piétonniers ou l'aménagement d'espaces publics.

Dans les emplacements réservés, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit par le P.L.U comme emplacement réservé, pour des voies ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le P.L.U est opposable aux tiers, exiger que soit procédé à l'acquisition dudit terrain, sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement réservé a été institué.

Les emplacements réservés au P.L.U figurent sur les documents graphiques réglementaires, avec l'indication de leurs destinations et bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Sauf à ce que le règlement de P.L.U prévoit des dispositions particulières, toute demande d'autorisation d'urbanisme portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles générales édictées par le règlement applicable à la zone, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- Ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles,
- Sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5. RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément au Code de l'urbanisme, « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.* »

Dans ce cadre, le P.L.U apporte les prescriptions suivantes :

- Lorsque le bâtiment a été détruit ou démolé depuis moins de 10 ans, la reconstruction à l'identique sera admise quelles que soient les règles du P.L.U en vigueur (confirmation de la règle de droit émise par l'article L.111-3 dudit Code).
- Toutefois, il est précisé que l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les secteurs où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel le permis est demandé.

Ces dispositions ne s'appliquent plus lorsque le bâtiment a été détruit ou démolé depuis plus de 10 ans.

**TITRE II : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

« Il s'agit de la partie urbaine la plus dense de la Commune de Jouy-en-Josas.

Cette zone recouvre les territoires où les fonctions de centralité urbaine doivent être confortées et renforcées. Elles s'appuient sur le secteur historique (habitat ancien traditionnel à préserver, éléments de bâti remarquables) et les pôles économiques existants (rue Oberkampf et Gare de Jouy notamment).

Le secteur « r » correspond au projet « Cœur de Ville », qui concerne les abords de la rue Jean Jaurès et les terrains en friche au sud des voies ferrées. Il s'agit de la zone urbaine centrale dans laquelle ont été identifiés les enjeux forts de renouvellement urbain. Une requalification et une intensification urbaine sont attendues, ainsi qu'une mise en valeur de l'espace public.

Le secteur « UAr » et une partie de la zone UA sont concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (« Cœur de ville ») figurant en pièce n°3 du dossier de P.L.U. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-home.

ARTICLE UA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) :

Dans le secteur délimité au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'une O.A.P, toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec ces orientations telles qu'elles sont définies en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

2- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'art.13 ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires ;
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage :
 - De commerces, à condition qu'ils soient situés dans les secteurs de pôles de commerces repérés au document graphique du règlement-;
 - d'artisanat (non soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées), de bureau, de services, hôtelier, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ;
 - D'habitation, sous réserve que les opérations ayant pour effet de créer 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux, sauf

dispositions renforcées figurant dans les O.A.P au sens de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.

3- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UA 4*).

❑ Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque d'inondation. Pour cela chaque pétitionnaire produira à l'appui de sa demande d'autorisation de construire une note pédologique et hydrologique, justifiant la stabilité du bâtiment et la mise hors danger des occupants en cas de crue. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- La côte du niveau habitable le plus bas est placé à minima 20 centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (ref : crue 1982) ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation à rez-de-chaussée, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment est fondé de façon à ne pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz seront placés hors d'atteinte des eaux ;
- Tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- Les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangés gravitairement, sans intervention de pompage après la crue ;
- Le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

❑ **Conduite haute pression gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

Dans les zones concernées par les dangers : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;

Les contraintes constructives pour les ERP et IGH seront de deux sortes :

- dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une analyse de compatibilité établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur
- dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visées par ces servitudes sont interdites.

❑ **Préservation de la diversité commerciale**

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme et repérés au document graphique du règlement, la diversité commerciale doit être préservée et développée, notamment à travers le maintien (ou l'installation) de commerces de détail de proximité, en rez-de-chaussée sur rue, sur l'avenue Jean Jaurès, la place de la Marne, et la rue Oberkampf.

❑ **Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration préalable).

❑ **Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, il ne sera permis qu'un accès « véhicules » sur le domaine public ou sur les voies privées ouverte à la circulation générale. Cet accès ne devra pas excéder :

- 3,50 mètres de linéaire de la façade de terrain si celle-ci est inférieure ou égale à 10 mètres sur rue,
- 35% du linéaire de façade de terrain dans la limite de 5 mètres dans le cas contraire.

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% sur les 4 premiers mètres à partir de l'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

Pour les constructions comportant plusieurs logements, un local ou emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, tel que prévu à l'article UA15, devra être accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement à l'intérieur de la propriété doit être de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ne doit être réalisé sur une propriété ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés mais doivent s'écouler sur le domaine privé sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus, doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...)

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

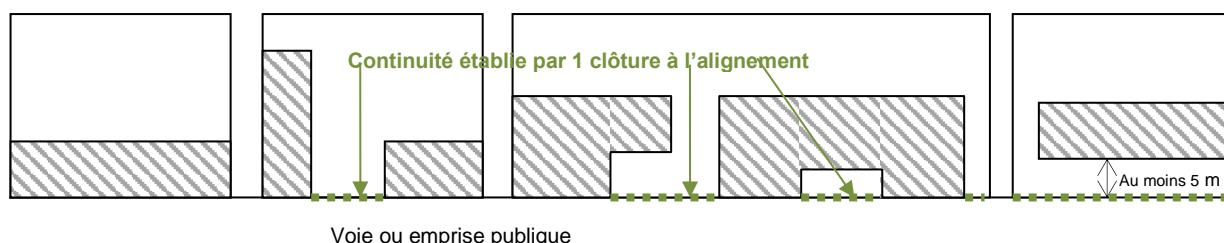
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

- **Lorsqu'un liseré est défini aux documents graphiques**, les constructions seront implantées à l'alignement ou selon le recul indiqué sur le document graphique par le liseré sur la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée (hors saillie de l'égout de toiture, des appuis de baie, et autres modénatures).
- **En l'absence d'un liseré au plan de zonage, et en tenant compte des constructions situées sur les terrains voisins pour assurer une harmonie le long de la voie**, les constructions devront s'implanter :
 - * Soit de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade ou pignon de la construction principale soit implanté à l'alignement actuel ou futur ;
 - * Soit en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- **Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement**, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA11 ci-après.

Exemples d'implantation possibles



B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

- Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel (figurant en annexes) et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire ;
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (voir glossaire et définition des termes employés) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ;

- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage identifiés (E.P.I) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U ;
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol) ;
- A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Dans le cas de pignons (*voir glossaire et définition des termes employés*), la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités.

Aucune implantation n'est autorisée à moins de 5 mètres de la tête de berge de la Bièvre et de ses bras et biefs à ciel ouvert et à moins de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à la gestion des risques hydrauliques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection, l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Pour les éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) en raison du risque d'inondation ou pour la conservation d'un E.P.I recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

☐ Dans la zone UA :

• Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :

Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait de l'une de ces limites, en observant tant par rapport à cette dernière que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, une marge d'isolement définie de la manière suivante :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Cette marge pourra être réduite de moitié ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire*).

- **Au-delà de 18 mètres :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en observant une marge d'isolement définie de la manière suivante :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en tout point de la construction.
- Seules les annexes (garages, abris de jardin, bûchers, ...) dont la plus grande hauteur n'excèdera pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée accolée à la limite n'excèdera pas 6 mètres, pourront être implantées en limite séparative. Dans le cas d'annexes situées à l'angle de deux limites, le cumul d'appui sur ces deux limites ne pourra excéder 10 mètres.
- Il sera également permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin.

☐ Dans le secteur « UAr » :

- Les constructions ou parties de constructions concernées par le liseré figurant aux documents graphiques pour l'application du 1er alinéa de l'article UA6 ci-dessus doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre avec réalisation, le cas échéant, de porches ou passages couverts qui maintiennent une continuité bâtie.
- Sur les terrains des anciennes friches ferroviaires, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
- Dans les autres cas, l'implantation devra se faire en retrait des limites séparatives avec les marges de recul suivantes :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
 - Cette marge d'isolement pourra être réduite de moitié ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).
- Toutefois, une implantation sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle est autorisée dans les cas suivants :
 - Il sera permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres compté depuis l'alignement de la voie publique ou privée, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin,
 - Lorsque la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres et la longueur cumulée accolée en limite(s) 6 mètres, ou 10 mètres, s'il s'agit d'un bâtiment implanté en angle de terrain.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point d'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire*).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;
- Aux ouvrages totalement enterrés et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

Les constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UA10, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

B – Dispositions particulières

En zone UA :

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain comprise dans la bande.
- **Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

En secteur « UAr » :

- **Sur les terrains des anciennes friches ferroviaires et sur les terrains de l'ancienne casse située 21 rue de la Libération :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.
- **Sur le reste du secteur « UAr » :**
Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

S'agissant de terrain en pente en contre-haut ou en contrebas des voies, sur une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement (en particulier mur de soutènement au droit de l'alignement), la hauteur des constructions sera considérée à partir d'un vélum théorique reliant les niveaux du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 mètres de l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

Dans les secteurs repérés au titre de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) : afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond de 3,50 mètres minimum.

Les règles ci-après énoncées ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont la hauteur ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation ou d'aménagement des volumes existants sont autorisés. Dans le cas d'extension au sol dans la limite de l'emprise au sol énoncée à l'article UA9, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel la construction est accolée ;
- Dans le cas de constructions annexes (*voir glossaire et définition des termes employés*) de moins de 20 m² d'emprise au sol, leur hauteur est limitée à 3,50 mètres maximum au faîtage, si elles sont en limite séparative. Pour les autres constructions annexes, la hauteur est limitée à 5 mètres maximum au faîtage ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur en toiture.

B – Dispositions particulières

Dans tous la zone UA et le secteur « UAr », hors anciennes fiches ferroviaires et ancienne casse située 21 rue de la Libération :

- **Dans la bande de terrain de 0 à 18 mètres à partir de l'alignement :**
 - Rues avec « filets de hauteur » inscrits au document graphique du règlement :
 - 9 mètres à l'égout des toits,
 - 13 mètres au faîtage.
 - Rues sans « filets de hauteur » :
 - 7 mètres à l'égout des toits,
 - 11 mètres au faîtage.
- **Au-delà de 18 mètres de l'alignement, dans tous les cas :**
 - 6 mètres à l'égout des toits,
 - 10 mètres au faîtage.

Dans le secteur « UAr » des anciennes friches ferroviaires et de l'ancienne casse située 21 rue de la Libération :

- **S'il s'agit de toits à pente :**

A l'égout des toits : 9 mètres par rapport au niveau du sol naturel (ou par rapport au niveau minimum d'implantation des rez-de-chaussée découlant des obligations de surélévation en zone inondable), au faîtage : 13 mètres par rapport aux mêmes points.

- **S'il s'agit de bâtiments équipés de toits terrasses :**

Acrotère à 10,50 mètres de hauteur par rapport au niveau du sol naturel (ou par rapport au niveau minimum d'implantation des rez-de-chaussée découlant des obligations de surélévation en zone inondable).

- **Possibilité d'épannelage (voir glossaire et définition des termes employés) :**

Des sur-hauteurs pourront être admises ponctuellement à condition que l'architecture comporte un épannelage de la construction. Ainsi, un maximum de 25% de l'emprise de la ou des construction(s) pourra voir sa hauteur portée à 3,00 mètres au-dessus de la hauteur maximale de 10,50 mètres précitée, à condition qu'une proportion équivalente de l'emprise de cette ou ces construction(s) soit limitée à une hauteur de 9 mètres. Si l'attique est pourvu d'une toiture, celui-ci sera à faible pente et le faîtage ne pourra être placé à plus de 4,50 mètres au-dessus de cette même hauteur maximale.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **a – Dispositions générales**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UA doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (*voir identification au plan des éléments du paysage identifiés*).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- * Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (*voir glossaire et définition des termes employés*).

- **b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

- **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- **d – Toitures ou couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

En Zone UA (hors zone des anciennes friches RFF et de la Casse 21 rue de la Libération),

- **Toitures en pente** :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

- **Toitures terrasses** :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès à la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public. Les relevés d'acrotère devront masquer depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 9 mètres de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul variable et non régulier d'au moins 2 mètres sur les façades visibles depuis le domaine public. Cet attique ne devra pas excéder 60% (en projection verticale) de la surface du bâtiment.

- **Matériaux** :

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit.

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- **Ouvertures** :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants de toiture symétriques au minimum et une ligne de faîtage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade sur rue leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) sont interdits.

• **e – Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes, les balcons sont interdits. Pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade : le linéaire cumulé de ces ouvrages n'excédera pas 30% du linéaire de la façade considérée. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

Les linéaires de bâtiments de plus de 17,50 mètres devront faire l'objet de séquences et de traitements architecturaux différenciés.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé

en soubassement, en chaînes d'angle et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion H/L comprise entre 1,3 et 2,2.

Les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1.00 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale

En zone UA, l'occultation sera assurée par des volets battants en façades. Les volets seront préférentiellement en bois peint, soit pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, soit persiennés à la française, avec les lames affleurantes au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites sauf sur les extensions ou réhabilitations de constructions en comportant déjà.

Les volets roulants sont interdits, sauf dans le secteur des anciennes friches ferroviaires et de l'ancienne casse située 21 rue de la Libération. Lorsqu'ils sont admis, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles (intégrés dans l'épaisseur du linteau).

• **f – Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Les murs comporteront un couronnement en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées (meulières) ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes ;
- * soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides). Elles seront doublées par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé, tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur minimale de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit, au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstituées à l'identique.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• **g – Devantures commerciales**

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 26 octobre 1995.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige,...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille,...).

• **h – Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux..). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions.

Les vérandas sont vitrées sur tous les côtés. Les couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris. Les matériaux assimilés aux aspects de verre blanc opalescent sont interdits.

• **i – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	<p>1 place / 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement.</p> <p>En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m², il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire.</p> <p>Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1ere tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.</p>
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	<p>1 place / chambre,</p> <p>Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.</p>
3. Activités	
Bureaux, services marchands	<p>1 place pour 35 m² de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m² dans une même construction.</p>
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.

Commerces, services	<p>Pour les commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Situés sur la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès : il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les commerces disposant d'une surface de vente inférieure ou égale à 80m². Au-delà, il sera demandé 1 place / 30 m² de surface de vente. - Situés en dehors de la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès : il sera demandé 1 place / 30 m² de surfaces de vente <p>Pour les activités de services, il sera demandé une place / 30m² de surface d'accueil de clientèle</p>
Restaurant	<ul style="list-style-type: none"> - Situés sur la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès : il ne sera pas exigé de places de stationnement pour les restaurants disposant d'une salle de restaurant inférieure ou égale à 80m². Au-delà, il sera demandé une place / 10m² de salle de restaurant. - Situés en dehors de la rue Oberkampf et l'avenue Jean Jaurès : il sera demandé 1 place/10m² de salle de restaurant
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.

- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris résidences hôtelières et résidences services) :**
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

Pour les logements, 1 place de stationnement au minimum doit être couverte, sauf pour les logements sociaux.

Le nombre de places d'accès direct (places non commandées dites aussi « places doubles ») doit être au moins égal à 1,5 fois le nombre de logements créés.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination (et en particulier en cas de création de logements nouveaux), de création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Dans le cas de changements de destination dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment, le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non. Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres mesurées à 1 mètre du sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins :

Dans la zone UA :

- 20% de la superficie du terrain dans une bande de 18 mètres à compter de l'alignement,
- 30% de la superficie du terrain au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement.

☐ Dans le secteur « UAr » des anciennes friches ferroviaires et de l'ancienne casse située 21 rue de la Libération :

- 40% de la superficie du terrain.

☐ Dans le reste du secteur « UAr » :

- 15% de la superficie du terrain

☐ Dans toute la zone UA :

- Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I. » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.
- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :
 - Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

- **Toute construction nouvelle** devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant 3 logements et plus et/ou 200 m² de surface d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- **Pour les constructions existantes**, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- Soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux,
- Soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé entre la rue du Docteur Kurzenne prolongée par la rue Charles de Gaulle, et la crête nord du coteau de la vallée de la Bièvre, il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les Établissement Recevant du Public (E.R.P).

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant 10 logements et plus.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les 2 ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

« Il s'agit de la zone urbaine péricentrale ancienne et de moindre densité, au bâti semi-traditionnel. Elle est décomposée de trois secteurs :

- Le secteur « UBa » qui couvre des parties de la zone constituées en tissu urbain continu le long des rues, prolongeant les densités observées dans le centre ancien (rue Bauvinon, rue Charles de Gaulle, / Petit Jouy partie Ouest, abords Nord de la rue du Docteur Kurzenne),*
- Le secteur « UBb » qui couvre les parties de la zone à dominante d'habitat pavillonnaire sur jardins ou parcs, où la densité est moindre (rue Charles de Gaulle partie Est ; arrière centre / rue Saint Roch, abords de la rue du Docteur Kurzenne, perpendiculaires à l'avenue Jean Jaurès et secteur bâti à l'entrée de l'INRA),*
- Le secteur « UBr » qui couvre les parties faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) sur le Petit Jouy et sur Thabot Manufacture. »*

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UB 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation, et les mobil-home.

ARTICLE UB 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le secteur « r » (délimité au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'une O.A.P), toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec les orientations définies en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

2- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'art.UB13 ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires ;
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage :
 - De commerces, à condition qu'ils soient situés dans les secteurs de pôles de commerces repérés au document graphique du règlement ;
 - D'artisanat (non soumis à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées), de bureau, de services, hôtelier, de stationnement, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

- D'habitation, sous réserve que les opérations ayant pour effet de créer 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.

3- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UB4*).

❑ Risque d'inondation pluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque d'inondation. Pour cela chaque pétitionnaire produira à l'appui de sa demande d'autorisation de construire une note pédologique et hydrologique, justifiant la stabilité du bâtiment et la mise hors danger des occupants en cas de crue. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- La cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (ref : crue 1982) ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation à rez-de-chaussée, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment est fondé de façon à ne pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz seront placés hors d'atteinte des eaux ;
- Tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- Les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangés gravitairement, sans intervention de pompage après la crue ;
- Le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

❑ Conduite haute pression gaz

< Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- Dans les zones concernées par les dangers : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- Les contraintes constructives pour les ERP et IGH seront de deux sortes :

- dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une analyse de compatibilité établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur
- dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visées par ces servitudes sont interdites.

❑ **Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration Préalable).

❑ **Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies dans le Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, il ne sera permis qu'un accès « véhicules » sur le domaine public ou sur les voies privées ouverte à la circulation générale. Cet accès ne devra pas excéder :

- 3,50 mètres de linéaire de la façade de terrain si celle-ci est inférieure ou égale à 10 m sur rue
- 35% du linéaire de façade de terrain dans la limite de 5 mètres dans le cas contraire.

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

Pour les constructions comportant plusieurs logements, un local ou emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, tel que prévu à l'article UB15, devra être accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...)

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I, toute construction nouvelle doit s'implanter :

- * Soit de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade ou pignon de la construction principale soit implanté à l'alignement (existant ou défini par un liseré au document graphique) ;
- * Soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Le choix entre l'une ou l'autre des solutions devra être justifié en fonction des constructions environnantes, dans un souci de cohérence et d'harmonie.

Afin de permettre le maintien des alignements d'arbres existants, dans les secteurs repérés au document graphique du règlement (entrée de ville, rue de la Libération en venant de Saclay), les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UB11 ci-après.

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

- Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel (figurant en annexes) et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire ;
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ;
- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage identifiés (E.P.I) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U ;
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol) ;
- A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Aucune implantation n'est autorisée à moins de 5 mètres de la tête de berge de la Bièvre et de ses bras et biefs à ciel ouvert et à moins de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation

pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à la gestion des risques hydrauliques.

- Dans le cas de pignons (voir glossaire et définition des termes employés), la distance à la limite séparative peut être réduite de 2 m sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées, à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.
- Pour les éléments de patrimoine ou de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U.
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 cm maxi de saillie par rapport au sol).
- Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :**

Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit en retrait de l'une de ces limites, en observant tant par rapport à cette dernière que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, une marge d'isolement définie de la manière suivante :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Cette marge pourra être réduite de moitié ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire*).

- **Au-delà de la bande des 18 mètres :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en observant une marge d'isolement définie de la manière suivante :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres en tout point de la construction.
- Seules les annexes (garages, abris de jardin, bûchers) dont la plus grande hauteur n'excèdera pas 3,50 mètres et dont la longueur cumulée accolée à la limite n'excèdera pas 6 mètres, pourront être implantées en limite séparative. Dans le cas d'annexes situées à l'angle de deux limites, le cumul d'appui sur ces deux limites ne pourra excéder 10 mètres.

- Il sera également permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;
- Aux locaux totalement enterrés et aux piscines (20 centimètres maxi de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

En secteur « UBa » :

Dans tout le secteur « UBa », hors rue Charles de Gaulle

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain comprise dans la bande,
- **Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

Dans la rue Charles de Gaulle.

Afin de tenir compte de contraintes de pente et de site boisé avérée, et sous réserve du respect notamment des dispositions de l'article UB.13, il pourra être autorisé de reporter dans la bande des 18 m, tout ou partie de l'emprise au sol autorisée au titre de l'ensemble de la parcelle comprise en secteur « UBa ».

En secteur « UBb » :

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain comprise dans la bande.
- **Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement :**
L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain comprise dans la bande.

En secteur « UBr » :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

B – Dispositions particulières

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas :

- Aux constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UB10, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Aux d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ;
- Aux travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

S'agissant de terrains en pente en contre-haut ou en contrebas des voies et sur une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement (en particulier mur de soutènement au droit de l'alignement), la hauteur des constructions sera considérée à partir d'un vélum théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 mètres perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

Selon les indications portées au document graphique, les dispositions suivantes sont obligatoires dans les secteurs repérés au titre de la diversité commerciale (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) : afin de faciliter les mutations des pieds d'immeubles, pour les constructions neuves ou en cas de rénovation, les rez-de-chaussée sur rue ont une hauteur sous plafond au minimum de 3,50 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel elle est accolée.

B – Dispositions particulières

☐ En secteurs « UBa » et en « UBb » :

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres, les constructions ne pourront excéder :**
 - 7 mètres à l'égout des toits,
 - 11 mètres au faîtage.
- **Au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement, les constructions ne pourront excéder :**
 - 6 mètres à l'égout des toits,

- 10 mètres au faîtage.

En secteur « UBr » :

- **Les constructions ne pourront excéder :**
 - 9 mètres à l'égout des toits,
 - 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- **a – Dispositions générales**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UB doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (voir identification au plan des éléments du paysage identifiés).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- * Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (*voir glossaire et définition des termes employés*).

- **b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

- **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

• d – Toitures ou Couvertures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Elles feront l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public. Les relevés d'acrotère devront masquer depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

De plus, le dernier niveau (situé au-delà de 9 mètres de hauteur) sera réalisé en « attique » avec un recul variable et non régulier d'au moins 2 mètres sur les façades visibles depuis le domaine public. Cet attique ne devra pas excéder 60% (en projection verticale) de la surface du bâtiment.

Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

Ouvertures :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants symétriques de toiture au minimum et une ligne de faitage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade sur rue leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) seront interdits.

• e – Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes, les balcons sont interdits. Pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade : le linéaire cumulé de ces ouvrages n'excédera pas 30% du linéaire de la façade considérée. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

Les linéaires de bâtiments de plus de plus de 17,50 mètres devront faire l'objet des séquences et de traitements architecturaux différenciés.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituée d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle, et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtements, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Percements :

En secteurs « UBa » et « UBb » :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion H/L comprise entre 1,3 et 2.2.

Les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1.00 mètre) ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs. Leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations..).

Menuiseries et ferronneries :

En secteurs « UBa » et « UBb » :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

L'occultation sera assurée par des volets battants en façades. Ils seront préférentiellement en bois peints, soit pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, soit persiennés à la française, avec les lames affleurantes au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites, sauf s'il s'agit de l'extension ou de la réhabilitation d'un bâtiment en comportant déjà.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre. Pour les constructions neuves, le coffre sera non visible (intégré dans le linteau).

• f – Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- * Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles. En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• **g – Devantures commerciales**

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 26 octobre 1995.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige,...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille,...).

• **h – Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions. Les couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris. Le verre blanc opalescent est interdit.

• **i – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1 ^{ere} tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.

- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

Pour les logements, 1 place de stationnement au minimum doit être couverte, sauf pour les logements sociaux.

Le nombre de places d'accès direct (places non commandées dites aussi « places doubles ») doit être au moins égal à 1,5 fois le nombre de logements créés.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination (et en particulier en cas de création de logements nouveaux), de création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Dans le cas de changements de destination dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment, le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non. Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction

par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins :

En secteurs « UBa » et « UBb » :

- 20% de la superficie du terrain, dans une bande de 18 mètres à compter de l'alignement,
- 30% de la superficie du terrain, au-delà de la bande de 18 mètres à compter de l'alignement.

En secteur « UBr » :

- 25% de la superficie du terrain

Dans toute la zone UB :

- Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I. » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.
- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :
 - Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur, répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions existantes, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
- soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant 10 logements et plus.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

« Cette zone accueille d'importantes opérations groupées existantes de logements collectifs (Montjouy, Petineau, Parc de Diane), dont il convient de préserver les grandes caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UC 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, d'entrepôts ou agricoles ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UC 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage de commerces et d'artisanat, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'être totalement enterrées ou d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article UC13.
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.
- **Les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U, majorée au maximum de 10%, à condition qu'elles soient réalisées pour des améliorations techniques collectives, ou pour la création de locaux d'intérêt collectifs.**
- L'implantation et l'extension des constructions à usage de bureaux ou de commerces, dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation.

2- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UC4*).

❑ Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), l'autorisation d'urbanisme pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

❑ Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration Préalable).

❑ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies dans le Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, et sauf difficulté particulière avérée, il ne sera permis qu'un accès « véhicules » sur le domaine public, d'une largeur d'au moins 3,5 mètres au plus (au moins 5 mètres s'il s'agit d'une voie privée desservant plusieurs logements ou activités).

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie)

Pour les constructions comportant plusieurs logements, un local ou emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, tel que prévu à l'article UC15, devra être accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

• B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon, ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'assainissement à l'intérieur de la propriété doit être de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...)

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance de l'alignement actuel au moins égale à 5 mètres.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives en observant une marge d'isolement définie de la manière suivante : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H) sans pouvoir être inférieure à 6 mètres en tout point de la construction.

Seuls pourront être implantés en limite séparative :

- * Les ouvrages enterrés (parc de stationnement souterrain, etc.) ;
- * les annexes (garages, abris de jardin, bûchers,...) dont la plus grande hauteur n'excèdera pas 3,5 mètres et dont la longueur cumulée accolée à la limite n'excèdera pas 6 mètres. Dans le cas d'annexes situées à l'angle de deux limites, le cumul d'appui sur ces deux limites ne pourra excéder 10 mètres ;
- * Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de gabarit comparable, elle-même édifiée en limite séparative ; dans ce cas, elle ne pourra pas dépasser la hauteur des héberges du bâtiment édifié sur le terrain voisin auquel elle s'adosse.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point d'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers,...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;
- Aux locaux totalement enterrés et aux piscines (20 centimètres maxi de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

La hauteur maximale des constructions ne pourra être supérieure à celle des bâtiments existants dans la zone UC, à l'exception de la résidence Péteineau. Dans cette dernière, une surélévation des bâtiments existants dans la limite de 7 mètres, en cas de toitures à pente, et de 3 mètres, en cas de toitures terrasses.

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

S'agissant de terrain en pente en contre-haut ou en contrebas des voies, sur une profondeur de 18 mètre à partir de l'alignement (en particulier mur de soutènement au droit de l'alignement), la hauteur des constructions sera considérée à partir d'un vélum théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 mètres de l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- * Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (*voir glossaire et définition des termes employés*).

- **b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

- **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- **d – Toitures ou Couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Des toits terrasses couvrent les bâtiments de ce secteur. Ils pourront être repris à l'identique.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales,...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures (panneaux solaires, entre autres).

S'agissant d'annexes ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale ou des autres bâtiments de l'ensemble résidentiel.

Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

• e – Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée et globale. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois. Ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et les avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Percements :

La création de nouveaux percements dans un bâtiment existant doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps devront s'harmoniser avec ceux des bâtiments pré-existants pour conserver une homogénéité d'aspect.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre.

• f – Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Les murs (y compris de soutènement) existants en meulière ou moellons seront conservés et réhabilités.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- * Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, Il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles. En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

- **g – Devantures commerciales**

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 26 octobre 1995.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige,...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille,...).

- **h – Vérandas**

Les vérandas ne sont pas autorisées. Les fermetures de loggias ne seront autorisées qu'à la condition d'être réalisées simultanément et uniformément à tous les niveaux sur une colonne. Elles devront être totalement vitrées pour parfaitement s'intégrer à la composition architecturale des immeubles.

- **i – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1ere tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	

	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

Pour les logements, 1 place de stationnement au minimum doit être couverte, sauf pour les logements sociaux.

Le nombre de places d'accès direct (places non commandées dites aussi « places doubles ») doit être au moins égal à 1,5 fois le nombre de logements créés.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination (et en particulier en cas de création de logements nouveaux), de création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Dans le cas de changements de destination dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment, le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non. Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins 30% de la superficie du terrain.

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.

Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).

Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés. L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :

- Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UC 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

- **Toute construction nouvelle** devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant de 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

- **Pour les constructions existantes**, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :
 - soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
 - soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats ; ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant de 10 logements et plus.

ARTICLE UC 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

« Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat individuel, de densités variées. La mixité de fonctions (bureaux, services, commerces, etc.) et la densification y sont limitées.

- *Le secteur « UDa » comprend le Sud et l'Est des Metz. Il se caractérise par une densité faible déployée au sein d'un site particulièrement arboré, qu'il convient de préserver. Ce secteur comprend des terrains présentant des caractéristiques différentes qui justifient la détermination de trois sous-secteurs distincts :*
 - *« UDa1 » : Val d'Albian et les Metz,*
 - *« UDa2 » : terrains généralement en lanières étroites le long de la rue Calmette et lotissement de la rue des Marnières et le lotissement du Vallon, chemin des Prés Bourgeois.*
 - *« UDa3 » : sur le Sud des Metz et le coteau nord de la Vallée de la Bièvre, avec un parcellaire plus vaste et une densité plus faible, qu'il convient de préserver pour la qualité des paysages faisant transition avec le caractère boisé et très peu construit du bord du coteau.*
- *Le secteur « UDb » recouvre des opérations groupées importantes et très caractérisées sur le plan architectural et urbain ; (Montebello, Clairbois, Clos des Genêts, Clos des Pépinières). Les possibilités d'évolutions du bâti y sont limitées, pour préserver l'état du permis de construire initial. Il concerne par ailleurs la Maison et le Parc Léon Blum qui sont par ailleurs classés en E.P.I.*
- *Le secteur « UDe » comprend le bâti ancien traditionnel des Metz (Hameau des Metz, autour du petit carrefour rue Léon Blum et rue des Pétrins).*
- *Le secteur « UDe » correspond à l'espace situé le long la route des Loges situé en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F) de type I, à un ensemble construit situé au Nord-Est de la commune, dans un coteau boisé, entre la rue de la Manufacture et le bois de l'Homme Mort et enfin aux franges partiellement bâties en diffus de la Côte de Montbron. La densification y est limitée et doit le rester. »*

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UD 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel, hôtelier, d'entrepôts, agricole, artisanal de plus de 100 m² ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

Dans l'emplacement réservé à la réalisation de programmes de logements :

Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

En sous-secteur « UDb » :

Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE UD 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le sous-secteur « a3 » (délimité au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'une O.A.P), toute occupation ou utilisation du sol doit être compatible avec les orientations définies en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

2- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

Dans l'ensemble de la zone UD :

- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage de commerces, de bureaux, d'hôtellerie, et d'artisanat de moins de 100 m² de surface de plancher dans la mesure où elles sont jugées compatibles avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de leur exploitation ;
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation, sous réserve que les opérations 10 logements et plus comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi n° 2000-1208 du 13/12/2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article UD13 ;

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.

☐ Dans le sous-secteur « UDb » :

- Dans les opérations groupées ci-après référencées, pour chaque pavillon les aménagements dans le volume existant (à condition qu'ils n'affectent pas la surface de stationnement existante dans les locaux) et les vérandas, à condition que la surface de plancher ou de l'emprise au sol supplémentaire totale (non compris : les locaux totalement enterrés, piscines, toits terrasses et terrasses de plain-pied) reste inférieure à 20 m², par référence aux surfaces autorisées au permis de construire initial : (Montebello : PC du 2 octobre 1972 / le Clos des pépinières : PC du 25 juillet 1979 / le potager Pasteur : 15 mai 1992 / le Clos des genêts : 27 septembre 1995). Pour le lotissement du Hameau de Clairbois (5 septembre 1957), les extensions d'au plus de 20m² de plancher ou de l'emprise au sol en pignon, façade arrière ou véranda.
- Les aménagements et les extensions ne dépassant pas 35% de la surface de plancher pré-existante des bâtiments existants sur la propriété « Maison Blum », à condition qu'ils préservent l'environnement architectural et paysager, et qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'animation de l'établissement ;
- Dans l'emplacement réservé à la réalisation de programmes de logements : les adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes dans la limite de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U, majorée au maximum de 5%, à condition qu'elles ne s'accompagnent pas d'un changement de destination ;
- Les constructions s'inscrivant dans un programme de logements correspondant aux objectifs de mixité sociale établis dans le cadre du présent P.L.U.

3 - Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

☐ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

☐ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UD4*).

☐ Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque d'inondation. Pour cela chaque pétitionnaire produira à l'appui de sa demande d'autorisation de construire une note pédologique et hydrologique, justifiant la stabilité du bâtiment et la mise hors danger des occupants en cas de crue. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- La côte du niveau habitable le plus bas est placé à minima 20 centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (ref : crue 1982) ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation à rez-de-chaussée, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment est fondé de façon à ne pouvoir être sapé par les eaux de crue ;

- Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz seront placés hors d'atteinte des eaux ;
- Tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- Les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangés gravitairement, sans intervention de pompage après la crue ;
- Le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

❑ **Conduite haute pression gaz**

Dans les zones de dangers liées à des canalisations de transports de gaz identifiées dans les servitudes en pièce n°6 du dossier de P.L.U, des conditions et restrictions à l'utilisation des sols sont apportées et définies dans le cadre de la servitude d'utilité publique « I3 » selon la zone de danger identifiée. Il s'agit notamment de :

- Dans les zones concernées par les dangers : informer les gestionnaires de la canalisation le plus en amont possible ;
- Les contraintes constructives pour les ERP et IGH seront de deux sortes :
 - dans une bande large (SUP n°1) centrée sur le tracé de la canalisation, les constructions et extensions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH seront soumises à la réalisation d'une analyse de compatibilité établie par l'aménageur concerné et le permis de construire correspondant ne pourra être instruit que si cette analyse a recueilli un avis favorable du transporteur
 - dans deux bandes étroites (SUP n°2 applicable aux ERP de plus de 300 personnes et aux IGH, SUP n°3 applicable aux ERP de plus de 100 personnes) également centrées sur le tracé de la canalisation, les constructions d'ERP et IGH visées par ces servitudes sont interdites.

❑ **Zone sensible à la dessiccation des argiles**

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

❑ **Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)**

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration Préalable).

❑ **Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, il ne sera permis qu'un accès « véhicules » sur le domaine public ou sur les voies privées ouverte à la circulation générale. Cet accès ne devra pas excéder :

- 3,50 mètres de linéaire de la façade de terrain si celle-ci est inférieure ou égale à 10 mètres sur rue,
- 35% du linéaire de façade de terrain dans la limite de 5 mètres dans le cas contraire.

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% sur les 4 premiers mètres à partir de l'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie)

Pour les constructions comportant plusieurs logements, un local ou emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères, tel que prévu à l'article UD15, devra être accessible depuis la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon, ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;

- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...)

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

A – Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone :

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

- Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article 11 ci-après. Cette disposition ne vaut pas en sous-secteur « b », pour les lotissements de Montebello et du Clos des Pépinières ;
- Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire ;
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ;
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descentes vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

Dans toute la zone, hors sous-secteur « UDc » :

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement (existant ou défini par un liseré au document graphique).

Dans le sous-secteur « UDc » :

Toute construction nouvelle doit s'implanter :

- * Soit de manière à ce qu'au moins un élément majeur de façade ou pignon de la construction principale soit implanté à l'alignement actuel ou futur ;
- * Soit en retrait d'au moins 5 mètres et d'au plus 18 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte (sauf constructions annexes de moins de 20 m² qui pourront être implantées au-delà des 18 mètres).

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

Dans l'ensemble de la zone :

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ou d'aggraver une non-conformité pré-existante.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux totalement enterrés, et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

- **Dans une bande de terrain comprise de l'alignement à 18 mètres :**

Dans le secteur « UDb », le secteur « UDc », et dans le sous-secteur « UDa1 » :

Les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après.

Dans le secteur « UDd » et dans les sous-secteurs « UDa2 » et « UDa3 » :

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins une des deux limites ; elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après.

- **Au-delà de 18 mètres de profondeur par rapport à l'alignement :**

Seuls pourront s'installer en limites séparatives, des bâtiments dont la plus grande hauteur n'excèdera pas 3,5 mètres, sur une longueur maximale de 6 mètres (10 mètres si le bâtiment est implanté en angle sur deux limites).

Il sera également permis l'édification en limite, au-delà de 18 mètres, contre héberge de bâtiments existants sur le fond voisin, de constructions ne dépassant en aucun sens (longueur, hauteur) les dimensions du bâtiment voisin.

C – Définition marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à $L=H/2$ avec un minimum de 2.50 mètres (dans toute la zone, sauf dans le sous-secteur « a3 », au-delà de 18 mètres de l'alignement), s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des « jours » en pavés de verre (apportant de la lumière sans créer de vue).

Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers,...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;
- Aux locaux totalement enterrés et aux piscines (20 centimètres maxi de saillie par rapport au sol).

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder :

- 30% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa1 »,
- 20% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa2 »,
- 12% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa3 »,
- 40% de la superficie du terrain, en secteur en « UDc »,
- 6% de la superficie du terrain en secteur « UDd ».

B – Dispositions particulières

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

Dans le secteur « UDb » :

- Dans les opérations groupées ci-après référencées, pour chaque pavillon les aménagements dans le volume existant (à condition qu'ils n'affectent pas la surface de stationnement existante dans les locaux) et les vérandas, à condition que l'emprise au sol supplémentaire totale (non compris : les locaux totalement enterrés, piscines, toits terrasses et terrasses de plain-pied) reste inférieure à 20 m², par référence aux surfaces autorisées au Permis de Construire initial : (Montebello : Permis de Construire du 02/10/1972 / le Clos des pépinières : Permis de Construire du 25/07/1979 / le potager Pasteur : Permis de Construire du 15/05/1992 / le Clos des genêts : Permis de Construire du 27/09/1995).
- Pour le lotissement du Hameau de Clairbois (Permis de Construire du 05/09/1957), les extensions d'au plus de 20 m² d'emprise au sol en pignon, façade arrière ou véranda.
- Les aménagements et les extensions ne dépassant pas 35% de la surface de plancher pré-existante des bâtiments existants sur la propriété « Maison Blum », à condition qu'ils préservent l'environnement architectural et paysager, et qu'ils soient liés au fonctionnement et à l'animation de l'établissement.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

S'agissant de terrains en pente en contre-haut ou en contrebas des voies et sur une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement (en particulier mur de soutènement au droit de l'alignement), la hauteur des constructions sera considérée à partir d'un vélum théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 mètres perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment préexistant auquel elle est accolée.

B – Dispositions particulières

Dans toute la zone, hors secteur « UDc » :

La hauteur des constructions (acrotère ou faîtage) ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. La hauteur à l'égout du toit ne doit pas dépasser 6 mètres.

Dans le secteur « UDc » :

La hauteur des constructions (acrotère ou faîtage) ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

L'architecture souhaitée pour la zone UD doit s'inspirer des caractères dominants de l'architecture locale en matière de volumétrie, de pentes de toitures, de proportions de percements, de matériaux et couleurs, sans que soient exclus des projets contemporains réinterprétant les dispositifs de l'architecture locale. Les projets doivent se préoccuper de l'échelle urbaine, du rapport à l'espace public, des couleurs et matériaux.

Obligation est faite de construire la façade avec les mêmes techniques et matériaux de parement, dans le cas où les constructions s'insèrent dans un ensemble architectural particulièrement homogène (voir identification au plan des éléments du paysage identifiés).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général ;
- * Pour des constructions de facture contemporaine de qualité (*voir glossaire et définition des termes employés*).

• b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

• c – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

• d – Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable, sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales,...).

Pour les constructions à usage autre que l'habitation, les couvertures terrasses sont autorisées, à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

Elles feront alors l'objet d'un traitement qui, par leur volume, les matériaux, les couleurs et le traitement de l'acrotère, garantit une bonne insertion dans le site, et notamment pour la vue depuis l'espace public.

Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. Toutefois, pourront être autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoises à pureau droit, verre ou autre matériau noble, dès lors qu'elles seront en harmonie avec l'environnement immédiat.

Les débords de toit en rive d'égout seront de préférence traités en corniche moulurée.

S'agissant d'annexes ou d'extension, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux décrits ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

Ouvertures :

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes, par des châssis de toit, par des ouvertures en pignons de faibles dimensions.

Les lucarnes, seront de type traditionnel et devront comporter 2 versants symétriques de toiture au minimum et une ligne de faitage horizontale. La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la largeur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Dans les deux lotissements de Clairbois et de Montebello, les lucarnes rampantes sont également autorisées. Leur longueur ne pourra toutefois excéder les deux-tiers de la longueur de la façade concernée.

Les châssis de toit seront de type encastré et disposés avec un ordonnancement cohérent avec les baies de façade. En façade visible depuis la voie d'accès à la construction leur dimension maximale sera de 80(l) x 120(h). Les stores extérieurs formant saillie ne sont pas admis.

Les outeaux (frontons triangulaires) seront interdits.

• e – Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain.

Sur les façades implantées à l'alignement des voies existantes, les balcons sont interdits. Pour les loggias, appuis de fenêtres ou de porte-fenêtre un débord de 10 centimètres maximum sera autorisé par rapport au nu extérieur de façade : le linéaire cumulé de ces ouvrages n'excédera pas 30% du linéaire de la façade considérée. Un débord de toiture maximal de 30 centimètres est autorisé.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits, il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves.

Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion H/L comprise entre 1,3 et 2.2.

A défaut, les baies qui ne respecteraient pas cette proportion devront être recoupées en autant de volumes menuisés, qui, eux, devront respecter cette proportion.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1,00 mètre) ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations,...).

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Les menuiseries en aluminium seront systématiquement laquées. Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncée, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 cm du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

L'occultation sera assurée de préférence par des volets battants en façades, à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennés à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les volets PVC, à l'exception des volets roulants, sont interdits. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites, sauf en réhabilitation ou en extension de constructions anciennes en comportant déjà.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, sur les constructions pré-existantes. Pour les constructions neuves les coffres ne doivent pas être visibles (intégrés dans l'épaisseur des linteaux).

• **f – Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 m par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 cm maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante. Les murs seront couronnés en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,

- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- * Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales ou horizontales disjointes sur les deux tiers supérieurs, doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur minimale de 2,00 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit, au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles. En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstituées à l'identique.

• **g – Devantures commerciales**

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 26 octobre 1995.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige,...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille,...).

• **h – Vérandas**

Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux...). L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions. Les couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris. Les matériaux assimilés aux aspects de verre blanc opalescent sont interdits.

• **i – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1 ^{ere} tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.
Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**

- 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif** :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

Pour les logements, 1 place de stationnement au minimum doit être couverte, sauf pour les logements sociaux.

Le nombre de places d'accès direct (places non commandées dites aussi « places doubles ») doit être au moins égal à 1,5 fois le nombre de logements créés.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination (et en particulier en cas de création de logements nouveaux), de création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions. Dans le cas de changements de destination dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment, le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de places exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non. Dans le cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins :

- 50% de la superficie du terrain en « UDa1 » ;
- 50% de la superficie du terrain en « UDa2 » ;
- 70% de la superficie du terrain en « UDa3 » ;
- 30% de la superficie du terrain en « UDb » ;
- 30% de la superficie du terrain en « UDC » ;
- 80% de la superficie du terrain en « UDD ».

En outre, dans toute la zone UD :

- Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.
- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :
 - Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UD 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur, répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant de 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions existantes, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- Soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
- Soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mates).

- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant de 10 logements et plus.

ARTICLE UD 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

« La zone UE correspond aux pôles d'activités tertiaires :

- De la zone d'activités ' Jouy Technologie' ;
- D'une partie du quartier du Pont Colbert. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UE 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles ;
- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UE 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- L'implantation, l'extension des constructions ou installations ou constructions nouvelles à usage :
 - * Artisanal, d'hôtel, de commerces, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté ;
 - * D'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des entreprises ou s'il s'agit d'extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher pré-existante à la date d'approbation du P.L.U (2017), ou de reconstructions après sinistre ;
 - * Industriel, s'il s'agit d'extensions mesurées, d'aménagements d'établissements existants ou de leur reconstruction après sinistre, à condition que les travaux prévus soient de nature à en réduire les nuisances, et à condition de ne pas être soumis à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
 - * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté, qu'elles ne compromettent pas l'activité économique de la zone, et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'art.UE13 ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.

3- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UE4*).

❑ Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration préalable).

❑ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, et sauf difficulté particulière avérée, il ne sera permis qu'un accès sur le domaine public, d'une largeur d'au moins 3,50 mètres (au moins 5 mètres, s'il s'agit d'une voie privée desservant plusieurs bâtiments d'activité).

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon, ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;

- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...).

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Elle pourra s'implanter en deçà, si une construction existe sur le terrain mitoyen et qu'elle s'y adosse.

B – Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Pour les éléments de patrimoine ou de paysage identifiés (E.P.I) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement).

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;
- Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres (L=H/2), s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ;

- Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

Pour les constructions à édifier en bordure de zone, l'implantation ne pourra pas se faire en limite séparative. Les prospects minimum indiqués ci-dessus devront être respectés.

B – Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, et aux locaux totalement enterrés.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Pour éléments de patrimoine ou de paysage identifiés (E.P.I) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra pas dépasser 40% de la surface totale de la parcelle.

B – Dispositions particulières

Des constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UE10, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

La hauteur des constructions (acrotère ou faitage) ne pourra excéder 12 mètres par rapport au sol naturel.

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

B – Dispositions particulières

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher pré-existante (déclarée au Permis de construire initial), accompagnés ou non de changement de destination.

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment pré-existant auquel elle est accolée.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire photovoltaïque ou thermiques...) sont autorisés, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti (étude à présenter dans le cadre du « projet architectural » des demandes administratives, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

• b – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

• c – Toitures ou couvertures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Toitures terrasses :

Les terrasses et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

Matériaux :

S'agissant d'annexes ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

• **d – Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtures, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves ;
- * L'enduit ou la peinture, autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents.

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Le PVC il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, s'il s'agit de bâtiments pré-existants. Pour les constructions neuves, les coffres ne seront pas visibles (intégrés dans les linteaux).

Maçonnerie :

Les murets de soubassement seront évités ou réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le jointoiment en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurant) et joints beurrés.

• e – Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- * Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales. Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

• f – Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1 ^{ere} tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.

Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

Pour les locaux d'activités, au moins 50% des places exigibles seront couvertes.

Pour les logements liés à l'activité, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus d'une place ou plus de 5% du nombre de places créées.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- En cas de changement de destination : dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de place exigibles dans la situation future par rapport à la situation

actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non ;

- En cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

- Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins 20% de la superficie du terrain. Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de la surface d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur, répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant de 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions existantes, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
- soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront :

- Soit intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.
- Soit installés en toitures terrasses et masqués depuis le domaine public par les relevés d'acrotère.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant de 10 logements et plus.

ARTICLE UE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEa

« La zone UEa correspond au secteur du Petit Robinson / A86, qui est à conforter et à développer.

Un soin tout particulier doit être porté aux aménagements des espaces publics, pour améliorer la qualité de cet espace qui constitue également une des entrées de ville principales de la commune.

Le secteur « UEa1 » concerne plus particulièrement le site longeant l'A86 et sa bretelle de sortie. Il doit accueillir un projet économique structurant, qualifiant l'entrée de ville par une composition urbaine et architecturale spécifique de « signal ».

La zone UEa et son sous-secteur « UEa1 » sont concernés par l'O.A.P du Petit Robinson figurant en pièce n°3 du dossier de P.L.U. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UEA 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles ;
- L'implantation et l'extension des constructions à usage industriel à l'exception de celles visées à l'article 2 ;
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UEA 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions relatives aux orientations d'aménagement et de programmation :

Dans le secteur délimité au document graphique du règlement comme faisant l'objet d'une O.A.P, toute occupation ou utilisation du sol doivent être compatibles avec ces orientations telles qu'elles sont définies en pièce n°3 du dossier de P.L.U.

2- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- L'implantation nouvelle et l'aménagement, l'extension ou la démolition/reconstruction des constructions ou installations à usage :
 - * Artisanal, d'hôtel, de commerces, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté ;
 - * Industriel, s'il s'agit d'extensions mesurées, d'aménagements d'établissements existants ou de leur reconstruction après sinistre, à condition que les travaux prévus soient de nature à en réduire les nuisances, et à condition de ne pas être soumis à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ;
- La création de nouveaux logements, dans le cadre de changements de destination par aménagement avec extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U (2017), de démolitions-reconstructions ou de nouvelles constructions en zone UEa.
- Lorsque ces aménagements et réhabilitations /extensions des constructions existantes ont pour effet de créer 10 logements et plus, elles devront comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements à réaliser en application de ces pourcentages sera arrondi à l'entier supérieur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant, ou projeté, qu'elles ne compromettent pas l'activité économique de la zone, et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'art.UEa13.

- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.

3- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

☐ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

☐ Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

☐ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UEa4*).

☐ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UEA 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, et sauf difficulté particulière avérée, il ne sera permis qu'un accès sur le domaine public, d'une largeur d'au moins 3,50 mètres (au moins 5 mètres, s'il s'agit d'une voie privée desservant plusieurs bâtiments d'activités).

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UEA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'usager devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;

- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...).

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UEA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UEA 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur. Elle pourra s'implanter en deçà, si une construction existe sur le terrain mitoyen et qu'elle s'y adosse.

B – Dispositions particulières

Dans le cas des constructions adossées à la voie rapide A86, la distance de 5 mètres ne sera pas exigée dès lors que la construction sera réalisée pour faire obstacle au bruit (*voir l'O.A.P du Petit Robinson figurant en pièce n°3 du dossier de P.L.U*).

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement).

ARTICLE UEA 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;
- Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L=H/2$), s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance ;

- Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

Pour les constructions à édifier en bordure de zone, l'implantation ne pourra pas se faire en limite séparative. Les prospects minimum indiqués ci-dessus devront être respectés.

B – Dispositions particulières

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, et aux locaux totalement enterrés.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE UEA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

ARTICLE UEA 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la parcelle.

B – Dispositions particulières

Des constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'emprise au sol ne respecte pas les règles ci-dessus. Dans ce cas, seuls des travaux de surélévation, dans la limite de la hauteur maximale autorisée à l'article UEa10, sont autorisés dans le prolongement vertical des murs existants ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UEA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

☐ Dans la zone UEa :

- La hauteur des constructions (acrotère ou faîtage) ne doit pas excéder 12 mètres par rapport au sol naturel ;
- Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

☐ De plus, dans le secteur « UEa1 » :

- La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 13,50 mètres.
- Dans le cas de bâtiments d'activité à toiture terrasse : Il est autorisé un dépassement de 3 mètres de la hauteur maximale définie ci-dessus pour des locaux construits en attique avec un minimum de 3 mètres de retrait de la façade, et sur une surface maximale de 40% de la surface de la toiture terrasse, dès lors que ces locaux sont destinés à, d'une part, regrouper l'ensemble des équipements techniques (pompes à chaleur, extracteurs, ascenseurs, etc...) et, d'autre part, à donner accès à la terrasse accessible et paysagée dont l'aménagement devra alors être particulièrement soigné (espaces minéraux et espaces plantés).

B – Dispositions particulières

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher pré-existante (déclarée au Permis de construire initial), accompagnés ou non de changement de destination.

Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment pré-existant auquel elle est accolée.

ARTICLE UEA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire photovoltaïque ou thermiques...) sont autorisés, sous réserve d'une parfaite intégration au site et au bâti (étude à présenter dans le cadre du « projet architectural » des demandes administratives, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme).

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

• b – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

• c – Toitures ou couvertures

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction.

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

Matériaux :

S'agissant d'annexes ou d'extension, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

• d – Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée. Vêtements, façades rideaux ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ;
- * L'emploi de plaquettes et briques de parement en appui de fenêtre ou couronnement de mur pour les constructions neuves ;
- * L'enduit ou la peinture, autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents.

Percements :

Néant

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Le PVC il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, s'il s'agit de bâtiments pré-existants. Pour les constructions neuves, les coffres ne seront pas visibles (intégrés dans les linteaux).

Maçonnerie :

Les murets de soubassement seront évités ou réalisés en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le jointolement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurant) et joints beurrés.

• e – Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'une haie végétale,
- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),

- * Soit d'un soubassement maçonné sur 1/3 de la hauteur et de lices verticales Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

Les clôtures existantes pourront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles. En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

- **f – Vérandas**

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitation, les vérandas ne sont pas autorisées.

Pour les logements de la zone, les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux..).

L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions. Les couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris. Les matériaux assimilés aux aspects de verre blanc opalescent sont interdits.

- **g – Devantures commerciales**

La Commune de Jouy-en-Josas est dotée d'un Règlement Local de Publicité (R.L.P), approuvé le 26 octobre 1995.

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et le rythme architecturaux des immeubles auxquels elles s'intègrent. Notamment elles ne doivent pas masquer des éléments destinés à être vus : jambages, bandeaux, linteaux... Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs claires et douces (beige,...), ou foncées (marine, bordeaux, vert bouteille,...).

- **h – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UEA 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1 ^{ere} tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.

Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.

- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif** :
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

5- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :

- **Pour les locaux d'activités**, au moins 50% des places exigibles seront couvertes ;
- **Pour les locaux d'activités mixtes présentant des surfaces liées à l'activité principale**, telles, surfaces d'entreposage, d'ateliers, ou de zones de déchargement/déconditionnement, supérieures à 100 m², il ne sera pris en compte qu'un tiers de la surface de ces ateliers/réserves et de leur zone de déchargement/déconditionnement couvertes, le cas échéant, dans le calcul du nombre de places de stationnement exigibles ;
- **Pour les logements liés à l'activité**, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus d'une place ou plus de 5% du nombre de places créées.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- En cas de changement de destination : dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de place exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non ;
- En cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE UEA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

- Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins 20% de la superficie du terrain. Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de la surface d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UEA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UEA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur, répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant de 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;

- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions existantes, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- Soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
- Soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mates).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires seront :

- Soit intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mates. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.
- Soit installés en toitures terrasses et masqués depuis le domaine public par les relevés d'acrotère.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

Des aires de compostage d'au moins 5 m² seront également prévues dans les opérations ou constructions comprenant de 10 logements et plus.

ARTICLE UEA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

« La zone UL correspond à des équipements publics communaux et intercommunaux (Calmette, complexe sportif, cimetière, Pasteur, externat médico-pédagogique, Cour Roland).

Le secteur « ULa » regroupe des grands établissements d'enseignement et de recherche ou institutions diverses. Il est divisé en sous-secteurs tenant compte des spécificités des établissements concernés et de leurs éventuelles capacités d'extension ou d'aménagement :

- « ULa1 » : INRA ;
- « ULa2 » : HEC et TECOMAH ;
- « ULa3 » : Thalès ;
- « ULa4 » : Montcel (au Nord de la rue de la Manufacture) ;
- « ULa5 » : Grand château (CRC) et ses abords, ainsi que les grands et petits communs du Château de Jouy, appartenant à la C.C.I Paris Ile-de-France. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE UL 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

- L'implantation et l'extension des constructions à usage de commerce, d'artisanat, industriel ou d'entrepôts ;
- Les constructions à usage d'habitation, sauf dispositions de l'article UL2 ;
- Les constructions à usage agricole, sauf dans le sous-secteur « ULa1 ».
- Les dépôts et décharges de toute nature ;
- Les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- L'ouverture de carrière ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir ;
- Le stationnement des caravanes et habitations légères de loisir à usage de résidence principale ou d'annexe à l'habitation et les mobil-home.

ARTICLE UL 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage de bureaux, nécessaires au fonctionnement des établissements dont l'objet principal est celui de centres de formation ou de recherche ;
- Les constructions à usage de services ou hôtelier, liées au fonctionnement des établissements dont l'objet principal est celui de centres de formation ou de recherche ;
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les aires de stationnement, sous réserve d'un traitement paysager conforme aux dispositions de l'article UL13 ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires.

☐ De plus, dans le sous-secteur « ULa1 » :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être accompagnée d'une insertion paysagère particulièrement soignée, selon les dispositions énoncées à l'article UL13, y compris s'il s'agit de l'extension ou de l'aménagement de constructions existantes ;
- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation, si elles sont destinées :
 - A des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
 - A l'hébergement des étudiants, chercheurs ou visiteurs des établissements présents, dès lors qu'elles sont édifiées sur le terrain de ces établissements.

☐ De plus, dans le sous-secteur « ULa2 » :

- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation, si elles sont destinées :
 - A des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
 - A l'hébergement d'étudiants ou professeurs des établissements d'enseignements, dès lors qu'elles sont édifiées sur le terrain de ces établissements.

☐ De plus, dans le sous-secteur « ULa4 » :

- Seules sont autorisées :
 - Les extensions des bâtiments existants ;
 - Des bâtiments-annexes de faible volume (moins de 80 m² d'emprise au sol).

☐ De plus, dans le sous-secteur « ULa5 » :

- L'implantation des constructions ou installations nouvelles à usage d'habitation, si elles sont destinées :
 - A des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements ;
 - A l'hébergement d'étudiants ou professeurs des établissements d'enseignements, dès lors qu'elles sont édifiées sur le terrain de ces établissements.
- Les extensions des bâtiments existants, à la condition que :
 - Les façades Nord, Est et Ouest des Petits communs soient préservées et rénovées dans le cadre des projets de rénovation /extension. Des bâtiments de liaison sont autorisés, s'ils sont plus bas que les volumes principaux et de préférence verrés ;
 - La façade Nord et les retours des pavillons d'extrémité, ainsi que les volumes initiaux du Grand Commun soient préservés et rénovés dans le cadre des projets de rénovation /extension.
- L'implantation de bâtiments-annexes de faible volume (moins de 80 m² d'emprise au sol).

2- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le Permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article UL4*).

❑ Risque d'inondation pluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque d'inondation. Pour cela chaque pétitionnaire produira à l'appui de sa demande d'autorisation de construire une note pédologique et hydrologique, justifiant la stabilité du bâtiment et la mise hors danger des occupants en cas de crue. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- La cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (ref : crue 1982) ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation à rez-de-chaussée, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment est fondé de façon à ne pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz seront placés hors d'atteinte des eaux ;
- Tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- Les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau puisse s'y épandre mais aussi être vidangés gravitairement, sans intervention de pompage après la crue ;
- Le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

❑ Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration préalable).

❑ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, et sauf difficulté particulière avérée, il ne sera permis qu'un accès sur le domaine public, d'une largeur d'au moins 3,50 mètres (au moins 5 mètres, s'il s'agit d'une voie privée desservant plusieurs bâtiments d'activités).

Cet accès devra être réalisé en limite de l'emprise de la voie, sauf s'il est imposé un recul pour des raisons de sécurité et de visibilité.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon, ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'usager devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration;
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;

- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...).

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE UL 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur :

- Des voies de desserte au moins égale à 5 mètres,
- Des routes départementales au moins égale à 10 mètres,
- Des routes nationales au moins égale à 20 mètres.

B – Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel (figurant en annexes) et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité

Pour éléments de patrimoine ou de paysage identifiés (E.P.I) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect des prescriptions définies en pièce n°5-c du dossier de P.L.U.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement).

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après.

B – Dispositions particulières

Aucune implantation n'est autorisée à moins de 5 mètres de la tête de berge de la Bièvre et de ses bras et biefs à ciel ouvert et à moins de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à la gestion des risques hydrauliques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés, ni aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité

C – Définition marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à $L=H/2$ avec un minimum de 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des « jours » en pavés de verre (apportant de la lumière sans créer de vue).

Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance de tout point de l'une des constructions au point le plus bas et le plus proche de l'autre construction soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est ramenée à la moitié de la différence d'altitude sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, si l'une des deux façades est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

Dans toute la zone UL :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra pas dépasser 20% de la surface totale de la parcelle.

Dans le sous-secteur ULa1, les bâtiments identifiés en zone N sur le plan de zonage comme pouvant être démolis, pourront être reconstruits à surface d'emprise égale dans le sous-secteur ULa1, sans être comptabilisés dans les 20 % d'emprise au sol maximale précitée. Ces bâtiments sont repérés aux règlements graphiques par « bâtiments liés à l'INRA, pouvant être reconstitués à surface d'emprise égale dans le sous-secteur ULa1 ».

En outre, dans le sous-secteur « ULa4 » :

Seules sont autorisées les extensions des bâtiments existants ou des bâtiments-annexes de faible volume (moins de 80 m² d'emprise au sol), valables une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U (2017).

B – Dispositions particulières

Des constructions et travaux peuvent déroger aux dispositions générales dans les conditions suivantes :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie, tels que les transformateurs ;
- Lorsque les travaux ont pour objet une amélioration de la performance énergétique des constructions via une isolation par l'extérieur. Dans le cas d'isolation de constructions situées à l'alignement, les travaux sont soumis à autorisation d'occupation du domaine public.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

A – Dispositions générales

Dans toute la zone UL :

Pour tout point de la construction, la hauteur maximale des constructions jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, et la hauteur de façade mesurée à l'égout du toit ou acrotère ne pourront excéder les distances énoncées ci-après calculées par rapport au sol naturel, ou le cas échéant, la cote altimétrique imposée en rez-de-chaussée en zone inondable.

Le rez-de-chaussée des constructions devra s'implanter à une hauteur inférieure ou égale à 0,50 mètre du sol existant avant travaux, sauf impossibilité d'ordre hydrologique (dont zones inondables) ou topographique (terrains en pente).

Dans l'ensemble de la zone UL, hors sous-secteurs « ULa2 », « ULa4 » et « ULa5 » :

La hauteur des constructions (faîtage ou acrotère) ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel.

Dans le secteur « ULa2 » :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres par rapport au sol naturel.

Dans le secteur « ULa4 » :

Pour la réhabilitation des extensions mesurées des existants, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des bâtiments existants.

Pour les autres bâtiments neufs interstitiels, à construire entre les existants, la hauteur sera limitée à 5 mètres à l'égout du toit et à 8 mètres au faîtage.

Dans le secteur « ULa5 » :

Pour la réhabilitation des communs du château de Jouy, la hauteur actuelle des bâtiments réhabilités sera conservée. Les extensions resteront à une hauteur inférieure aux bâtiments existants.

Pour les autres bâtiments neufs interstitiels, à construire entre les existants, la hauteur sera limitée à l'égout des toits à 5 mètres et au faîtage à 8 mètres.

B – Dispositions particulières

Les règles ci-dessus énoncées ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol pré-existante, accompagnés ou non de changement de destination. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment auquel elle est accolée ;
- Aux œuvres d'art ;
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans ce cas il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

• b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

- **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- **d – Toitures ou couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation, superstructures,...

Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

Est interdit l'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, tôles ondulées, shingle ou matériaux à caractéristiques non pérennes. Toutefois seront autorisées les couvertures en zinc, bacs aciers laqués, ardoise, verre ou autre matériau noble en harmonie avec l'environnement immédiat.

S'agissant d'annexes ou d'extensions, il devra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

- **e – Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site urbain. La conception des façades et des volumes se fera en référence au bâti existant et à ses règles de composition architecturale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.

Lors des ravalements ou transformations, les modénatures (corniches, bandeaux, appuis...) ainsi que les ornements de façades (sculptures, céramiques, plaques, marquises, anciennes devantures...) seront conservés, remis en état ou restaurés à l'identique, dès lors qu'il s'agit d'éléments architecturaux qui le rattachent à un style ou à une époque spécifique.

Sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour rester apparents, l'enduit ou la peinture autres que le badigeon ou le lait de chaux (possibles dans certains cas), sont interdits.

Les pierres ou briques dégradées ou manquantes doivent être remplacées par des éléments identiques, en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les moellons (meulière) peuvent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons. Il pourra également être demandé la conservation des façades constituées d'un « rocaillage » en meulières.

Pour les enduits il convient d'utiliser des finitions traditionnelles comme l'enduit taloché, brossé, projeté au balai, listels en enduit lissé à la jonction entre enduit courant et cadre de baies, enduit lissé en soubassement, en chaînes d'angle, et d'utiliser les gammes colorées allant du blanc-jaune pâle aux ocres rouges.

Pour les bâtiments anciens, les enduits doivent être réalisés au mortier de chaux aérienne et sable. Proscrire l'emploi du ciment et des chaux hydrauliques. Le badigeon de chaux pourra être préconisé pour harmoniser les matériaux de façade.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Le revêtement des parois verticales des bâtiments par un matériau non traditionnel (tel que pierre, enduit, briques) ne pourra être admis que dans le cadre d'une composition architecturale soignée : Vêtures, façades rideaux, extensions totalement vitrées, ou habillages bois ne seront acceptés que s'ils participent à l'harmonie globale avec le reste du bâtiment et des avoisinants.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion H/L comprise entre 1,3 et 2,2, pour les bâtiments situés en sous-secteurs « a4 » et « a5 ».

A défaut, les baies qui ne respecteraient pas cette proportion devront être recoupées en autant de volumes menuisés, qui, eux, devront respecter cette proportion.

Les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations,...).

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille...). Le PVC il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc, le PVC ton bois est interdit.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleur foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale

Sur les bâtiments anciens repérés comme éléments de patrimoine identifié, l'occultation sera assurée par des volets battants en façades, volets en bois peints. Les volets seront pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennés à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.

Les volets roulants, hormis sur les éléments de patrimoine identifiés, seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre, s'il s'agit de bâtiments pré-existants. Pour les constructions neuves les coffres ne devront pas être visibles (ils devront être dissimulés dans les linteaux).

Les volets roulants sont interdits sur les E.P.I.

• f – Clôtures

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Le couronnement des murs sera en tuiles, en briques, ou en pierres plates.

Les clôtures seront constituées :

- * Soit d'un mur en maçonnerie pleine en pierres apparentes rejointoyées ou recouvert d'un enduit dont l'aspect sera en harmonie avec les murs de clôture ou les constructions avoisinantes,
- * Soit d'éléments métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné (grilles avec ou sans tôle de confidentialité, panneaux de treillis métallique plastifiés rigides doublés d'une haie vive),
- * Soit d'un simple grillage doublé par une haie vive.

Les clôtures existantes devront être prolongées avec des matériaux similaires aux existants.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

Une trame définit au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles. En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstitués à l'identique.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

• g – Citernes

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation	
	1 place / 60 m ² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement. En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m ² , il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire. Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1 ^{ere} tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.
2. Hébergement hôtelier et étudiant	
	1 place / chambre, Hébergement étudiant : 0,5 place / chambre.
3. Activités	
Bureaux, services marchands	1 place pour 35 m ² de surface de plancher. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 25 m ² dans une même construction.
Artisanat	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Professions libérales	1 place / 60 m ² de la surface de plancher.
Commerces, services	1 place /30 m ² de surfaces de vente.
Restaurant	1 place par tranche de 10 m ² de salle de restaurant, au-delà de 30 m ² de salle.
4. Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif	
	1 place /60 m ² de surface de plancher.

*Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire.

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

- Dans le cas de parcs de stationnements de 10 places et plus, il devra être prévu des dispositifs de recharge de véhicules électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places de stationnement.

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.
Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis la voirie et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (y compris résidences hôtelières et résidences services) :**
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

- **Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement :**

Pour les logements nécessaires au fonctionnement des équipements, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

Les places commandées (ou « places doubles ») ne doivent pas représenter plus une place ou plus de 5% du nombre de places créées.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surfaces de plancher supplémentaires dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions.

- En cas de changement de destination : dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de place exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur au jour du dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non ;
- En cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux projets d'amélioration de l'habitat :

- Avec ou sans création de logement supplémentaire, en cas de logement social ;
- Sans création de logement supplémentaire, dans les autres cas.

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;

- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

De plus, dans les sous-secteurs « ULa4 » Nord et « ULa5 » :

Une réalisation en sous-sol des emplacements pourra être imposée dans un souci de préservation des paysages, notamment pour tous les ensembles de 10 véhicules et plus regroupés au même endroit et/ou pour les espaces situés à proximité du château, des Communs ou dans le champ de vision depuis ceux-ci.

Les parcs de stationnement de surface seront réalisés en grave naturelle ou en stabilisé.

Les parcs de stationnement totalement souterrains pourront être établis dans le périmètre de paysage à protéger dès lors que leur structure permettra de supporter le poids suffisant de terre végétale permettant la re-végétalisation en surface et que les trémies d'accès seront dissimulées.

Dans ces sous-secteurs, sera privilégiée la réutilisation de surfaces précédemment revêtues en dur pour créer les places de stationnement. L'aménagement paysager de ces surfaces se fera en respectant les grandes perspectives des domaines concernés.

En sous-secteur « ULa5 », les stationnements pourront être réalisés hors secteur, dès lors qu'ils resteront dans l'enceinte de la propriété de la C.C.I Paris Ile-de-France.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il devra être aménagé des espaces en pleine terre (*voir glossaire et définition des termes employés*) sur une partie du terrain correspondant à au moins :

Dans la zone UL

- 20% de la superficie totale du terrain.

Dans les sous-secteurs « ULa1 », « ULa2 », « ULa3 », « ULa4 » et « ULa5 » :

- 50% de la superficie totale du terrain.

Dans l'ensemble de la zone UL :

- Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).

- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.
- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :
 - Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement. **Cette disposition pourra ne pas être exigée dans les sous-secteurs « ULa4 » et « ULa5 », si le site d'implantation des stationnements se trouve dans une grande perspective à conserver.**

De plus, dans le sous-secteur « ULa1 » :

Les constructions nouvelles seront accompagnées d'un traitement fortement arboré et végétalisé, assurant un écran visuel efficace pour les perceptions proches ou lointaines en particulier depuis la vallée et le coteau sud de la Bièvre aval. Cette prescription sera appliquée également s'il s'agit de l'aménagement ou de l'extension du bâti existant.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE UL 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Toute construction nouvelle devra répondre à des critères de performances énergétiques supérieurs à ceux de la réglementation thermique en vigueur, répondant aux conditions suivantes :

Pour les constructions comportant de 3 logements et plus et/ou 200 m² de surfaces d'activités :

- Une consommation d'énergie inférieure de 20% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles ;
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable supérieure d'au moins 20% à celle de la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les autres constructions :

- Une consommation d'énergie inférieure de 10% par rapport à la norme en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme pour les constructions individuelles.
- Une production d'énergie assurée par énergies renouvelable à hauteur de 10% de plus que la norme imposée par la réglementation thermique en vigueur au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Pour les constructions existantes, il est possible de déroger aux maxima de volumétrie (emprise et hauteur) des constructions afin de permettre :

- soit d'assurer une isolation par l'extérieur, dans la limite de 5% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux ;
- soit d'atteindre les performances de la réglementation thermique (appliquée aux constructions neuves) en vigueur, dans la limite de 10% de la hauteur ou de l'emprise du bâti existant avant travaux.

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire, devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

Lors de la demande de certificat de conformité, l'organisme habilité devra attester de l'atteinte des performances requises.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mates).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mates ; ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

ARTICLE UL 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

« Il s'agit des zones constituées de l'emprise de services publics aéroportuaires et routiers, dont il convient de confirmer la vocation et de préserver les conditions d'exploitation.

Elle est composée de deux secteurs :

- *« USn » : Aérodrome de Vélizy-Villacoublay.*
- *« USr » : Emprises autoroutières et échangeurs (A 86), comprenant deux sous-secteurs :*
 - ❖ *« USr1 » qui désigne les parties de la zone admettant l'implantation de caravanes à usage d'habitation principale dans le cadre de l'aire d'accueil des gens du voyage ;*
 - ❖ *« USr2 » qui désigne les parties de la zone pouvant admettre des constructions liées à la fonction d'entrepôts et d'ateliers artisanaux. »*

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE US 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article US2.

ARTICLE US 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

Dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), dans la mesure où toutes dispositions sont prises pour prévenir les dangers ou inconvénients du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées du fait de leur implantation dans la zone et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- L'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension mesurée des constructions implantées légalement, antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, à l'exception des caravanes et constructions précaires, dans la mesure où les aménagements prévus respectent les dispositions des articles 3 à 16 du présent règlement de la zone.

De plus, dans le secteur « USn » :

- Toutes les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures aéroportuaires.

De plus, dans le secteur « USr » :

- Toutes les constructions et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières, ferroviaires, de station essence et d'entrepôts ;
- Les installations d'entreposage de matériels ou de matériaux, sous réserve d'une intégration paysagère (plantations périmétriques, merlons végétalisés,...).

De plus, dans le sous-secteur « USr1 » :

- L'implantation ou l'extension des constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le stationnement des caravanes à usage de résidence principale.

De plus, dans le sous-secteur « USr2 » :

- L'implantation et l'extension des constructions à usage d'entrepôts et d'ateliers artisanaux.

2- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

☐ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

☐ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article US4*).

☐ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE US 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

B - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE US 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par logement ou activités, conformes à la réglementation en vigueur.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, sauf à être en zone d'assainissement non collectif, où un système de traitement des eaux devra être proposé (dimensionnement) lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement à l'intérieur des propriétés doit être de type séparatif avec regard de contrôle avant déversement sur le réseau public.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement ne doit être réalisé sur une propriété qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop pleins sont autorisés. Cependant, ces trop pleins doivent s'évacuer sur le domaine privé, sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...).

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE US 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE US 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A – Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

B – Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), ni aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité.

ARTICLE US 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A – Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après.

B – Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux ouvrages enterrés, ni aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité.

C – Définition marge d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.

Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à $L=H/2$ avec un minimum de 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des « jours » en pavés de verre (apportant de la lumière sans créer de vue).

Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

ARTICLE US 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US 9 : EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone US, hors sous-secteur « USr2 » :

Non réglementé.

Dans le sous-secteur «USr2 » :

L'emprise au sol maximale des constructions ne pourra pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE US 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

Dans toute la zone US, hors sous-secteur « USr2 » :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout des toits et 10 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

Dans le sous-secteur «USr2 » :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres à l'égout des toits et 7 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

ARTICLE US 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

• b – Adaptation au sol

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- **c – Toitures ou couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 5% de la surface de toiture ou 10 m² maximum.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Toitures terrasses :

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

Les couvertures terrasses sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation, superstructures,...

Matériaux :

Néant

- **d – Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

Maçonnerie :

Le jointoiement en façade de maçonnerie apparente se fera « à pierre vue » (affleurant) et joints beurrés.

Parements extérieurs :

Néant.

Percements :

Néant.

Menuiseries et ferronneries :

Néant.

- **e – Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

Il pourrait être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture aura une hauteur de 2,00 mètres afin d'assurer un écran visuel efficace.

- **f – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent rester non visibles de la rue.

ARTICLE US 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération. Pour les logements individuels, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante et une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

ARTICLE US 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

- Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres, mesurées à 1 mètre du sol.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.
- L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de la surface d'espaces verts.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE US 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE US 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Non réglementé

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats ; ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les E.R.P.

ARTICLE US 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

En l'absence de tels réseaux, les installations et constructions devront être conçues de manière à être branchées au réseau dans les deux ans à compter de leur installation.

**TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
AGRICOLE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

« Il s'agit d'une zone naturelle constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture, correspondant pour l'essentiel aux larges espaces occupés par l'agriculture de pleins champs qui s'étend sur le plateau de Saclay. Elle fait partie intégrante de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (Z.P.N.A.F) du Plateau de Saclay, instituée par la loi n° 2010-597 du 03/06/2010 relative au Grand Paris.

Sur l'ensemble de la zone, la valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement, ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable. »

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE A 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (C.D.P.E.N.A.F) sera consultée pour toute demande d'autorisation et/ou d'occupation du sol.

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

- L'implantation ou l'extension mesurée des constructions, installations et utilisations du sol permanentes ou occasionnelles, classées ou non classées, soumises ou non à déclaration ou à autorisation, à usage agricole ou d'habitation agricole (à condition que l'habitation soit implantée à moins de 300 mètres du siège d'exploitation) ;
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés antérieurement à l'entrée en vigueur du présent document, sans changement de destination, à condition que les activités s'exercent principalement dans l'enveloppe bâtie existante et qu'elles n'apportent pas de gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication de la circulation automobile ou des stationnements sur voiries publiques ;
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies ;
- Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement agricole existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés dans les documents graphiques du règlement en application de l'article L. 151.11 du Code de l'urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce changement de destination sera possible pour l'habitat, l'hébergement hôtelier, les services, bureaux, activités artisanales et commerciales.

2- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

❑ Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

❑ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

❑ Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article A4*).

❑ Zone sensible à la dessiccation des argiles

Dans les zones à risques liées au caractère argileux des territoires figurés aux documents graphiques (territoires sujets à des phénomènes de dessiccation avec rétractation, puis de réhydratation avec gonflements, provoquant des tassements différentiels sur les constructions), le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect des prescriptions (articles R.111-3 du Code de l'urbanisme) suivantes : que le candidat constructeur s'engage à faire réaliser une étude de sols et à suivre les prescriptions du géo-technicien agréé pour la mise en œuvre des fondations du futur ouvrage.

❑ Éléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration Préalable).

❑ Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Pour chaque opération, et sauf difficulté particulière avérée, il ne sera permis qu'un accès sur le domaine public, d'une largeur d'au moins 3,50 mètres (au moins 5 mètres, s'il s'agit d'une voie privée desservant plusieurs logements ou activités). Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les places de stationnement de l'opération seront distribuées, à partir de cet accès, à l'intérieur de la parcelle.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% dans les 4 premiers mètres à partir de la limite d'emprise publique.

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Si l'opération comporte au plus 3 logements et/ou moins de 200 m² de surface de plancher, la voie de desserte intérieure aura une largeur de 3 mètres minimum, si sa longueur est inférieure à 50 mètres ou si elle est à sens unique. Sinon ou dans le cas de voie en impasse, la largeur sera portée à au moins 5 mètres, et son extrémité sera aménagée de façon qu'un véhicule de défense incendie puisse y faire demi-tour (*voir schéma en annexe avec dimensions minimum*).

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

L'imperméabilisation de la voie d'accès privée est interdite, sauf nécessité démontrée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par bâtiments ou affectation.

B- Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, si elle est située en zone d'assainissement collectif. Dans le cas contraire, une présentation technique et une justification du système d'épuration des eaux devront être fournies avec la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement intérieur à la propriété doit être de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour tout projet de construction :

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ne doit être réalisé sur une propriété ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés mais doivent s'écouler sur le domaine privé sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus, doit être équipée d'un déboureur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...)

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE)

A – Dispositions générales

Toute construction nouvelle doit s'implanter à une distance de l'alignement actuel ou futur :

- * Des voies de desserte au moins égale à 6 mètres ;
- * Des routes départementales au moins égale à 10 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols et aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement).

B – Dispositions particulières

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement et dans le gabarit de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ;

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives latérales, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après :

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres .
- Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$), s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

- Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols et aux locaux totalement enterrés.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 15% de l'îlot de propriété.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V – Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage mesurée à l'égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 7 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux ouvrages et bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées (agricoles) dont la hauteur est imposée par destination (silos, hangars pour machines agricoles de grand gabarit,...).
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• a – Dispositions générales

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement. Dans cette hypothèse, il sera admis que les matériaux et dimensions des ouvrages existants soient repris dans un souci d'harmonisation,

- S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général.

- **b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

- **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

- **d – Toitures ou couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Matériaux :

Les toitures à pente seront préférentiellement recouvertes de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie. Les couvertures en tuile seront réalisées de préférence en tuiles plates petit moule.

Est interdit l'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, ou matériaux à caractéristiques non pérennes. Toutefois seront autorisées les couvertures en zinc, ardoise, verre ou autre matériau noble, bacs aciers laqués à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée.

S'agissant d'annexes ou d'extensions, il pourra être fait usage de matériaux différents de ceux autorisés ci-dessus, mais en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale si celle-ci présente un caractère architectural particulier.

Toitures terrasses :

Les terrassons et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales,...).

Les couvertures terrasses, acceptées uniquement si elles sont justifiées par l'insertion au site, sont autorisées à condition que les relevés d'acrotère masquent depuis le domaine public les équipements techniques tels que traînasses, moteurs de ventilation et superstructures.

• e – Façades

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Le choix des couleurs sera constaté sur un échantillon réel.

Sont interdits :

- * L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) ;
- * Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, ainsi que tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

Percements :

Dans le cas de façades visibles de la voie publique donnant accès à la construction, la hauteur des baies principales (portes et fenêtres) des bâtiments d'habitation sera toujours supérieure à leur largeur, dans une proportion H/L comprise entre 1,3 et 2,2.

Les dimensions des parties vitrées seront plus hautes que larges.

Des dispositions différentes seront admises pour des baies de petite dimension (largeur inférieure ou égale à 60 centimètres et hauteur inférieure ou égale à 1 mètre), ainsi que pour les baies des lucarnes, pour des loggias, pour des portes cochères et portails de grandes dimensions (en rez-de-chaussée uniquement), pour les baies en rez-de-chaussée des façades commerciales. Ces dernières seront interrompues au droit des murs mitoyens et séparatifs ; leur géométrie sera en proportion harmonieuse avec les ouvertures situées en étage et leurs menuiseries en bois peint ou en aluminium laqué.

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.

Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes traditionnelles doivent être respectés ou réinterprétés dans la même logique (appareillages, hauteurs d'assises, linteaux, appuis, profil des moulurations...).

Menuiseries et ferronneries :

Les menuiseries seront réalisées préférentiellement en bois peint de couleur pastel (blanc cassé, gris, bleu, vert, tilleul) ou foncées (brun rouge foncé, vert bouteille,...). Dans le cas de PVC, il sera beige ou gris clair préférentiellement au blanc.

Les fenêtres peuvent être plus claires que les volets mais dans la même couleur (camaïeu).

Les portes et ferronneries (garde-corps, grilles et portails) sont généralement de couleurs foncées, sauf les pentures qui doivent être de la même couleur que les volets.

Les menuiseries seront impérativement implantées en retrait d'au moins 15 centimètres du nu extérieur de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en métal peint, de préférence sur mesure, selon une conception originale.

Sur les bâtiments anciens repérés comme Eléments de Patrimoine Identifié, l'occultation sera assurée par des volets battants en façades, volets en bois peints. Les volets seront pleins à barres horizontales sans écharpes obliques, ou persiennés à la française, avec les lames affleurant au cadre. Les persiennes en accordéon se repliant sur les tableaux de baies sont interdites.

Les volets roulants seront admis à condition que le coffre ne forme pas de saillie par rapport au plan de la fenêtre.

- **f – Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies sauf à prolonger une clôture existante. Un dépassement de hauteur de 50 centimètres maximum sera admis pour les piliers d'encadrement des portails et pour les clôtures établies sur terrains en pente (nécessité de décrochements successifs).

Les autres clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2 mètres ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

En cas de réalisation sur une propriété d'une installation classée, d'un dépôt en plein air ou couvert de quelle que nature que ce soit, ladite propriété sera entièrement clôturée, tant en bordure de voies que sur ses limites séparatives. La clôture sera opaque et aura une hauteur de 2 mètres, afin d'assurer un écran visuel efficace.

- **g – Vérandas**

Pour les bâtiments à destination autre que l'habitation, les vérandas ne sont pas autorisées.

Pour les logements de la zone, les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles s'appuient (proportions, volumétrie, matériaux..).

L'implantation sera acceptée de façon privilégiée sur la façade arrière des constructions.

Les vérandas sont vitrées sur tous les côtés. Les couvertures seront en verre incolore, ou teinté brun ou gris. Les matériaux assimilés aux aspects de verre blanc opalescent sont interdits.

- **h – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour les logements autorisés, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de construction et de circulation doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).

Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, il est demandé que le plan masse fasse clairement apparaître les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés. L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I. » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :

- Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de la surface d'espaces verts.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Sans objet.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).

- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Collecte des déchets :

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

Pour les bâtiments d'habitation collective et ceux recevant du public, il doit être prévue une aire pour recevoir les bacs de collecte sélective des ordures ménagères, aménagée à l'intérieur ou en annexe, en harmonie avec le bâtiment principal, et située au plus près du domaine public. Les caractéristiques de cette aire devront respecter les préconisations de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, compétente en matière de collecte et de traitement des déchets.

Cette aire représente au moins une surface en adéquation avec le nombre de bacs nécessaires à l'activité prévue pour les Établissement Recevant du Public (E.R.P).

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

**TITRE IV : DISPOSITIONS
APPLICABLES A LA ZONE
NATURELLE ET FORESTIERE**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

« Il s'agit d'une zone non équipée couvrant pour l'essentiel les parties boisées ou arborées du territoire communal ou à haute valeur paysagère et écologique : les coteaux et la Vallée de la Bièvre massifs boisés, parcs, etc.

Elle est pour partie inscrite dans la Z.P.N.A.F du plateau de Saclay.

Elle doit être protégée en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Quelques occupations spécifiques existantes (dont golfs et activités de loisirs) pourront y être confortées ou développées : elles constituent en effet des éléments nécessaires à la vie de la commune et sont des atouts de valorisation durable du territoire. A cet effet, la zone comporte trois secteurs :

- Un secteur « Na » désigne les parties des Golfs de la Boulie et du Domaine de Saint-Marc admettant l'implantation et l'extension limitée des constructions existantes, dont il convient de permettre l'entretien et l'adaptation sous réserve d'une bonne intégration au paysage et à l'environnement naturel de la commune, ainsi que du respect de la qualité paysagère des sites qui les accueillent et de la qualité des eaux des rus qui les traversent et des étangs ;*
- Un secteur « Nb » recouvre le hameau existant de Saint-Marc situé en espace paysager et boisé. Il constitue un site de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL);*
- Un secteur « Nd », concerne le Domaine du Bois du Rocher, pour lequel les usages possibles sont élargis afin de permettre dans de meilleures conditions l'aménagement et l'extension des constructions existantes. »*

Extrait du rapport de présentation

ARTICLE N 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Conditions particulières diverses selon la nature de l'occupation du sol :

Dans toute la zone :

Dans la « bande inconstructible » de 50 mètres des lisières, figurée au document graphique (*protection de lisières boisées*), toute construction est interdite, à l'exception des aménagements et installations qui ne compromettent pas la protection des sols en bordure de l'espace boisé et qui ont un caractère de réversibilité (tels que des parcs de stationnement ou aire d'accueil du public non imperméabilisées)

L'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination. Le changement de destination pourra être autorisé pour les b

S'agissant de construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U, leur extension pourra être autorisée, si la surface de plancher et/ou l'emprise au sol créée par cette extension n'excède pas 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction initiale (surface appréciée au regard du Permis de construire ou d'aménager initial).

L'aménagement et l'extension (même non accolée) d'équipements collectifs de superstructure existants, seront autorisés. Ils pourront être autorisés aux conditions suivantes :

- Qu'ils ne compromettent pas l'intégrité des paysages naturels environnants ;
- Et qu'ils préservent, s'il y a lieu, les qualités architecturales du bâti préexistant.

Les constructions et installations nécessaires à la gestion des boisements et à l'exploitation forestière.

Les constructions à usage d'équipements publics et/ou collectifs d'infrastructure ou de production-stockage-transport d'énergie.

Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire, ou aux ouvrages routiers de franchissement des voies.

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, traitement des déchets, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement existant ou projeté et qu'elles soient conformes aux règles de la zone. En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement de la zone peuvent toutefois ne pas leur être imposées.

Les aménagements hydrauliques et les constructions pour la régulation des débits des cours d'eau.

Les affouillements et les exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux aménagements hydrauliques ou aux travaux de construction autorisés, aux travaux de voirie ou aux aménagements paysagers des espaces libres.

En cas de contraintes techniques spécifiques, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 16 du présent règlement peuvent ne pas leur être imposées.

De plus, en secteur « Na » :

Les constructions et installations à usage de sports et de loisirs liées à la pratique du golf, ainsi que celles destinées à accueillir les activités et services qui lui sont directement liés,

Les constructions à usage hôtelier ou de restauration, à condition que ces activités restent annexes à l'activité golfique dans les polygones identifiés aux documents de règlement graphique.

De plus, en secteur « Nb » :

Les constructions à usage d'habitation, en dehors de la partie couverte par la protection de lisière de massif boisé.

De plus, en secteur « Nd » :

L'aménagement des constructions existantes et leur extension avec destination d'habitation.

Ces extensions seront limitées à 20% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol existante à la date du Permis de construire ou d'aménager initial. Elles pourront être autorisées aux conditions suivantes :

- Qu'ils ne compromettent pas l'intégrité des paysages naturels environnants ;
- Et qu'ils préservent, s'il y a lieu, les qualités architecturales du bâti préexistant.

2- Conditions relatives à des mesures de protection et de prévention de risques et nuisances :

Archéologie

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Nuisances sonores des infrastructures terrestres

Dans les zones de bruit aux abords des infrastructures de transports terrestres identifiées en pièce n°8 du dossier de P.L.U et rappelées à l'article 2 du Titre I du présent règlement, les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique édictées par la réglementation en vigueur.

Risque d'inondation pluviale

Pour maîtriser ou réduire l'impact des eaux pluviales dans le milieu naturel, les projets de construction doivent mettre en œuvre des mesures pour écrêter les volumes et débits d'eaux pluviales rejetés et permettre leur résorption à l'intérieur de la propriété (*voir article N 4*).

Risque d'inondation fluviale

Dans les parties de la zone soumises aux aléas d'inondation et repérées au document graphique du règlement, la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol est subordonnée à la prise en compte du risque d'inondation. Pour cela chaque pétitionnaire produira à l'appui de sa demande d'autorisation de construire une note pédologique et hydrologique, justifiant la stabilité du bâtiment et la mise hors danger des occupants en cas de crue. Des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions ou aménagements projetés :

- La cote du niveau habitable le plus bas est placée à minima 20 centimètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (ref : crue 1982) ; à défaut, la construction ne comportera pas de pièce d'habitation à rez-de-chaussée, et les locaux susceptibles d'être inondés seront réalisés en matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment est fondé de façon à ne pouvoir être sapé par les eaux de crue ;
- Les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible, ainsi que les chaufferies et les citernes de gaz seront placés hors d'atteinte des eaux ;
- Tout ouvrage enterré susceptible de générer une pollution est interdit (ex : cuve à fuel) ;
- Les sous-sols non cuvelés et dont l'accès ne sera pas placé au-dessus des plus hautes eaux, ne seront autorisés qu'à la condition de rester ouverts de part en part afin que l'eau

puisse s'y épandre mais aussi être vidangés gravitairement, sans intervention de pompage après la crue ;

- Le volume occupé par les constructions dans la nappe d'eau de la zone inondable doit être compensé par un volume de déblai identique réalisé à proximité ou en amont de la construction, permettant l'expansion des eaux de crue. Les volumes correspondant aux niveaux de stationnement inondables ne sont pas concernés par cette mesure ;
- Les constructions et les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de crue.

Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés (E.P.I)

Les éléments ou parties d'éléments – bâtis ou naturels, recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme repérés au plan réglementaire n°4.4 ne peuvent être transformés ou détruits sans autorisation (régime de la Déclaration Préalable).

Exposition au plomb et lutte contre le saturnisme infantile

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb. Ainsi, un constat de risque d'exposition au plomb (C.R.E.P) est nécessaire en cas de :

- Vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation construit avant le 01/01/1949,
- Contrat de location d'un immeuble affecté en tout ou partie à l'habitation et construit avant le 01/01/1949.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée ouverte à la circulation publique, en bon état de viabilité, présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile dans les conditions définies au Code de l'urbanisme.

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur des fonds voisins, dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les chemins piétons et les voies express et les autoroutes.

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau des trottoirs et leur pente. La pente sera limitée à 5% sur les 4 premiers mètres à partir de l'emprise publique.

Le niveau des seuils de portails doit être établi de façon à ne pas générer de pente en travers imposante sur le trottoir (pente recommandée maximale de 2% pouvant aller ponctuellement jusqu'à 8% pour tenir compte de la pente de la voirie).

B - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par le réseau public. Chaque construction doit disposer d'un branchement particulier et de compteurs individuels par bâtiments ou affectation.

B - Assainissement

Toute construction ou installation, compte-tenu de sa fonction, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, si elle est établie en zone d'assainissement collectif. Dans le cas contraire le système de traitement des eaux devra être décrit et justifié lors de la demande d'autorisation de construire.

L'assainissement intérieur à la parcelle doit être de type séparatif.

Eaux usées

Pour tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif, le raccordement doit faire l'objet d'une autorisation préalable de déversement au réseau auprès de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un pré-traitement approprié et doit respecter les normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques des réseaux.

En fonctionnement normal du réseau, les hauteurs d'eau peuvent atteindre le niveau de la chaussée par temps de pluie dans les ouvrages. Dans ces conditions et sauf disposition prévue dans la convention de branchement et de déversement, l'utilisateur devra se prémunir de toutes les conséquences de ce fonctionnement du réseau, notamment en cas de présence de sous-sol raccordé ou tout autre type d'installation raccordée. La mise en place d'un clapet anti-retour pour tous les branchements évitera un refoulement en cas de mise en charge des collecteurs publics.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code civil) et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Le rejet de ces eaux en rivière doit être l'objet de l'autorisation des services compétents.

- Toute nouvelle construction doit être réalisée en aménageant les espaces nécessaires permettant l'infiltration des eaux de pluies sur le terrain même de celle-ci ;
- Aucun rejet ne pourra être renvoyé dans le réseau public, pour une pluie inférieure à 8 mm en 24 heures ;
- Pour les pluies d'intensité supérieure, un dispositif de rétention devra être réalisé aux frais du pétitionnaire. Il pourra être raccordé au réseau d'eaux pluviales à la condition qu'il permette de stocker les eaux résultant d'une pluie d'occurrence cinquantennale et qu'il ne laisse pas s'échapper un débit supérieur à 0.7l/s/ha imperméabilisé (voir glossaire) vers le réseau, seulement s'il est démontré que le terrain n'a pas la capacité d'absorber les eaux par infiltration.
- Les eaux ainsi stockées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle ;
- Aucun aménagement qui favoriserait l'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ne doit être réalisé sur une propriété ;
- En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés mais doivent s'écouler sur le domaine privé sauf en cas d'impossibilité démontrée ;
- Toute surface nouvellement imperméabilisée accessible par des véhicules motorisés et d'une surface de 350 m² ou plus, doit être équipée d'un débourbeur déshuileur en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation en vigueur et de la réglementation en la matière (arrêté du 21 Août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluies et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, arrêté du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, ...).

C - Autres réseaux (énergie, télécommunications, etc.)

Les réseaux sur le terrain doivent être enterrés, entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait de l'alignement actuel ou futur. Le retrait doit être au moins égal à :

- * 6 mètres, pour les voies de desserte ;
- * 10 mètres, pour les routes départementales ;
- * 20 mètres, pour les routes nationales.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées, à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire.

A proximité du tracé d'un cours d'eau canalisé ou non, un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé doit être respecté.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols et aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), ni aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I, les constructions peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait ; dans ce cas, elles observeront tant par rapport à celles-ci que par rapport aux autres limites séparatives de propriétés, la marge d'isolement définie ci-après.

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction [hors lucarne ou superstructure représentant moins d'un tiers de la longueur de la façade concernée et ne dépassant de plus d'1,50 mètres ce point] au point le plus proche et le plus bas de la limite séparative sera au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres en tout point de la construction.
- Cette marge pourra être réduite de moitié, sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres ($L=H/2$), s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).
- Dans le cas de pignons, la distance résultant de l'application des alinéas précédents peut être réduite de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure respectivement aux seuils précités. Cette disposition concerne exclusivement les murs formant pointe de pignon (toiture à pente) et ne s'applique pas aux façades de construction en toit terrasse.

Aucune implantation n'est autorisée à moins de 5 mètres de la tête de berge de la Bièvre et de ses bras et biefs, ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé doit être respecté sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à la gestion des risques hydrauliques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descente vers les sous-sols, aux locaux totalement enterrés, et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol), ni aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires au transport d'électricité

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point d'une des constructions au point le plus proche et le plus bas de l'autre bâtiment soit au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres en tout point de la construction.

Cette marge de reculement pourra être réduite de moitié ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant des jours de souffrance (*voir glossaire et définition des termes employés*).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements des constructions existantes, accompagnées ou non de changement de destination, dès lors qu'elles n'aggravent pas la non-conformité du présent règlement ;
- Aux annexes (garages, abris de jardins, bûchers,...) non affectés à l'habitation ou à une activité ;
- Aux ouvrages totalement enterrés et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans toute la zone, hors secteur « Nb » :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 10% de l'îlot de propriété.

En secteur « Nb » :

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 6% de l'îlot de propriété.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (hauteur de façades et hauteur totale) est définie dans le glossaire figurant au Titre V– Annexes du présent règlement.

Les limites de hauteur ne s'appliquent pas aux éléments ponctuels d'architecture, tels que notamment les frontons ou les lucarnes.

Sauf prescriptions spécifiques imposées en raison du risque d'inondation (cf. arrêté préfectoral n°07-084 du 02/11/1992) ou pour la conservation d'un E.P.I :

dans toute la zone HORS secteurs :

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage mesurée à l'égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 7 m.

En secteurs « a » et « b » :

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage mesurée à l'égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 10 mètres.

En secteurs « d » :

La hauteur maximale des constructions, du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage mesurée à l'égout du toit ou acrotère), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, ne pourra excéder 7 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements et extensions ne dépassant pas 20% de la surface de plancher pré-existante. Dans le cas d'extension, la hauteur maximale de référence sera celle du bâtiment pré-existant ;
- Aux ouvrages de réception téléphonique ou radiotéléphonique dès lors que cette dérogation est justifiée par des impératifs techniques.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

• **a – Dispositions générales**

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

La restauration et la réhabilitation des constructions existantes doivent être conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

Les constructions et installations autorisées devront particulièrement veiller à une insertion discrète et harmonieuse dans l'environnement naturel, elles devront pour l'essentiel être réalisées en bois ou d'aspect bois naturel.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées :

- * En cas d'adjonction accolée ou non à une construction existante ou de son aménagement, dès lors qu'elle est faite en reprenant les caractéristiques de l'existant (matériaux, dimensions, ...) ;
- * S'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

• **b – Les éléments de paysage ou de patrimoine identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme**

La modification du volume et de l'aspect extérieur des constructions existantes sera refusée si les interventions sur ces constructions portent atteintes aux éléments répertoriés et à leur proche environnement.

Les extensions seront limitées et reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, les matériaux du bâtiment initial. Les extensions en verrière complète seront également acceptées, dès lors que leur ossature s'harmonisera avec les façades existantes.

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

• **c – Adaptation au sol**

L'adaptation au sol doit être particulièrement étudiée pour chaque projet. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites et les constructions, sauf impositions

d'ordre hydrologique, doivent être adaptées à la topographie originelle du sol et non le sol aux constructions.

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

• **d – Toitures ou couvertures**

Les toitures des constructions principales, des annexes, des extensions devront s'intégrer dans leur environnement proche et présenter une harmonie d'ensemble sur l'unité foncière. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La surface des superstructures ou éléments techniques en toitures ne doit pas excéder 10% de la surface de toiture.

Les paraboles seront adossées à des conduits de cheminée, et ne seront pas installées sur façade. Elles ne seront pas visibles depuis la voie donnant accès à la construction.

Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

- Les vérandas entièrement vitrées, dès lors que leur profondeur par rapport à la façade à laquelle elles sont accolées reste inférieure à 4 mètres,
- Les auvents et marquises,
- Les aménagements de places de stationnements couvertes,
- Les garages ou bâtiments annexes de faible dimension (<30m²),
- Les couvertures de piscines,
- Sur les parties de constructions inférieures à 20 m² d'emprise ou dans le cas de toitures Mansart existantes.

Les extensions dans le prolongement de bâtiments existants pourront être couvertes avec des toits de pente similaire.

Toitures terrasses :

Les terrasses et les toits terrasse ne seront pas exclus dans la mesure où ils ne seront pas visibles depuis la voie d'accès de la construction et qu'ils ne dépassent pas 20% (en projection horizontale) de la surface totale de toitures établies sur le terrain.

Matériaux :

L'emploi en couverture des constructions de matériaux tels que plaques de fibro-ciment, shingle, tôles ondulées ou matériaux à caractéristiques non pérennes est interdit. En sus des couvertures de terre cuite, seront autorisés les verrières, les bacs aciers laqués et les bardeaux de bois ou autre matériau noble à condition que leur insertion dans l'environnement soit particulièrement justifiée.

La mise en œuvre de toitures végétalisées (toiture terrasse ou à pente) est acceptable sous réserve de justifications motivées au regard de leur qualité d'insertion dans l'environnement urbain et paysager de la zone et par la recherche de performances énergétiques et environnementales particulières pour la construction (tamponnement eaux pluviales...).

S'agissant d'extensions ou d'annexes, il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleur avec ceux de la construction principale.

- **e – Façades**

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une simplicité de volumes et une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du site.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit.

- **f – Clôtures**

En bordure des voies, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Leur hauteur totale ne devra pas excéder 2,00 mètres par rapport au niveau du sol du terrain sur lequel elles sont établies.

La partie supérieure des clôtures et des portails sera droite et non pas ondulante.

Les autres clôtures devront être constituées d'un grillage discret d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ou d'un écran végétal et de haies, assurant des perméabilités et passages pour la petite faune

L'emploi de plaques de béton non revêtues d'enduit, et de fils de fer barbelés est prohibé tant en bordure de voies qu'en limites séparatives.

A l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme, il pourra être exigé que les clôtures composites ou précaires ou pénalisantes soient remplacées par des clôtures répondant aux prescriptions ci-dessus.

Une trame définit, au plan des E.P.I, les clôtures qui doivent être préservées. N'y seront admis que les percements strictement nécessaires aux futures constructions et aux accès automobiles.

En cas de ruine, ces clôtures devront être reconstituées à l'identique.

Dans les zones inondables, elles ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

- **g – Citernes**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout, de récupération d'eaux pluviales doivent être non visibles de la rue.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, les aires de stationnement nécessaires à l'opération devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies ci-après.

1- Dimensions des places :

- Longueur minimale : 4,50 mètres (recommandé 5 mètres),
- Largeur minimale : 2,30 mètres (recommandé 2,50 mètres),
- Places pour handicapés (normes minimales) : 5,00 mètres x 3,30 mètres.

2- Normes de stationnement des véhicules :

Nature de la construction	Nombre de places requises*
1. Constructions à usage d'habitation autorisées	

	<p>1 place / 60 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place / logement et un maximum de 3 places par logement.</p> <p>En cas d'extension inférieure ou égale à 20 m², il ne sera pas demandé de création de place supplémentaire.</p> <p>Une place « visiteurs » sera demandée pour la 1ere tranche de 5 à 10 logements créés, puis une supplémentaire par tranche de 10 logements complémentaires.</p>
2. Hébergement hôtelier	
	1 place / chambre.
3. Constructions à l'usage de bureaux ou de service, locaux administratifs liés à l'exploitation, équipements	
	<p>Il sera créé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher de la construction (une place et son accès comptant pour 25 m²).</p> <p>En cas d'extension, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher supplémentaire n'excède pas 25 m².</p>

Dès le premier m² au-delà des seuils indiqués, il est exigé une place complémentaire

3- Modalités de calcul et de réalisation des aires de stationnement

Pour les logements autorisés, une place de stationnement au minimum doit être couverte.

Les besoins nouveaux, résultant de changements de destination, de création de surface de plancher supplémentaire dans un volume existant, sont soumis à ces prescriptions :

- En cas de changement de destination : dans des bâtiments dont la construction a dûment été autorisée précédemment : le nombre de places nécessaires est celui obtenu par la différence entre le nombre de place exigibles dans la situation future par rapport à la situation actuelle (calcul théorique avec les règles du P.L.U en vigueur à la date de dépôt de la demande), que les places aient une existence réelle ou non ;
- En cas d'extensions : seules les surfaces nouvelles sont prises en compte pour le calcul des places exigibles.

Pour les bâtiments recevant du public, une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes doit être prévue à l'intérieur de la parcelle. Elle représente au moins 1,5% de la surface de plancher et 10 m².

En cas d'impossibilité technique ou pour des motifs d'ordre architectural ou urbanistique (conservation du tissu urbain d'un îlot; respect de plantations ou d'espaces verts), le pétitionnaire peut être autorisé à :

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;
- Obtenir une concession de long terme, pour une durée de 15 ans minimum, dans un parc public de stationnement ;
- Acquérir des places de stationnement dans un parc privé voisin, dès lors que celui-ci dispose de places vacantes non utilisées.

ARTICLE N 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés en nombre équivalent d'espèces indigènes et de troncs de circonférences minimales 12/14 centimètres mesurées à 1 mètre du sol.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent d'espèces indigènes.

L'implantation des bâtiments devra préserver au mieux les sujets les plus importants.

2- Espaces libres et plantations

Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.

Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).

Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :

- Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « A.L.U.R ».

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

1- Performances énergétiques :

Sans objet.

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

Les dispositifs de production d'énergie alternative et renouvelable sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au site et au bâti. Les panneaux solaires doivent être traités dans cet esprit : panneaux et armatures de teinte sombre et mate, intégration maximale dans l'épaisseur de la toiture, traitement préférentiel par pans entiers de toiture ou à la façon de verrières en bas de pente.

En outre :

- Dans les secteurs situés en site inscrit ou en périmètre de protection des monuments historiques, ils doivent être installés préférentiellement sur les façades non vues depuis la voie d'accès,
- Sur le coteau situé en site classé il ne pourra pas être installé de panneaux solaires apparents depuis la vallée ou depuis le coteau opposé, sauf à être totalement intégrés au bâti (pan de toiture entier, panneaux et armatures de teintes sombres et mats).
- Ces dispositifs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public des bâtiments historiques ou inventoriés en Eléments du Patrimoine Identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sauf technique nouvelle permettant une parfaite intégration.

Les panneaux solaires devront être intégrés au plan de toiture ou façades (pas de saillie), les montants seront peints dans les mêmes tons que les panneaux. Le reste de la toiture sera traité dans un matériau dont la tonalité sera proche de celle des panneaux, qui seront mats. Ils seront disposés en correspondance avec l'ordonnancement de la façade du bâtiment qui les supporte, et préférentiellement traités en pans entier de toiture ou à la façon d'une verrière en bas de pente.

Les panneaux solaires thermiques, de plus petite taille, seront traités comme des châssis de toit intégrés au plan de toiture.

3- Gestion et aire de stockage des déchets

Les constructions autorisées doivent disposer sur le terrain, d'un lieu adapté et de dimension suffisante pour la collecte sélective des ordures ménagères.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE V : ANNEXES

ANNEXE 1 :

GLOSSAIRE ET DEFINITIONS DES TERMES EMPLOYES DANS LE PRESENT

REGLEMENT

ACCES DES VEHICULES INCENDIE ET SECOURS

ACROTERE

ADAPTATION, REFECTION, EXTENSION

AFFOUILLEMENT DE SOL

ALIGNEMENT

ANNEXE

ARTISANAT / INSTALLATIONS CLASSEES

BANDE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

BATI CONTINU / DISCONTINU

CONSTRUCTION EXISTANTE

EMPRISE AU SOL

ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

EPANNELAGE

EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET GENERAL

ESPACE BOISE CLASSE

ESPACE VEGETALISE

EXHAUSSEMENT DE SOL

FAÇADE ET PIGNON

HAUTEUR DE FAÇADE

HAUTEUR TOTALE

JOURS DE SOUFFRANCE

LIMITES SEPARATIVES

LOTISSEMENT

MARGE DE REcul OU RETRAIT

MARGE D'ISOLEMENT

PLACE DE STATIONNEMENT

PLANTATIONS

PLEINE-TERRE

SOL FINI

SURFACE (D'UN TERRAIN)

SURFACE DE PLANCHER

TERRAIN

TERRAIN NATUREL

VOIE EN IMPASSE

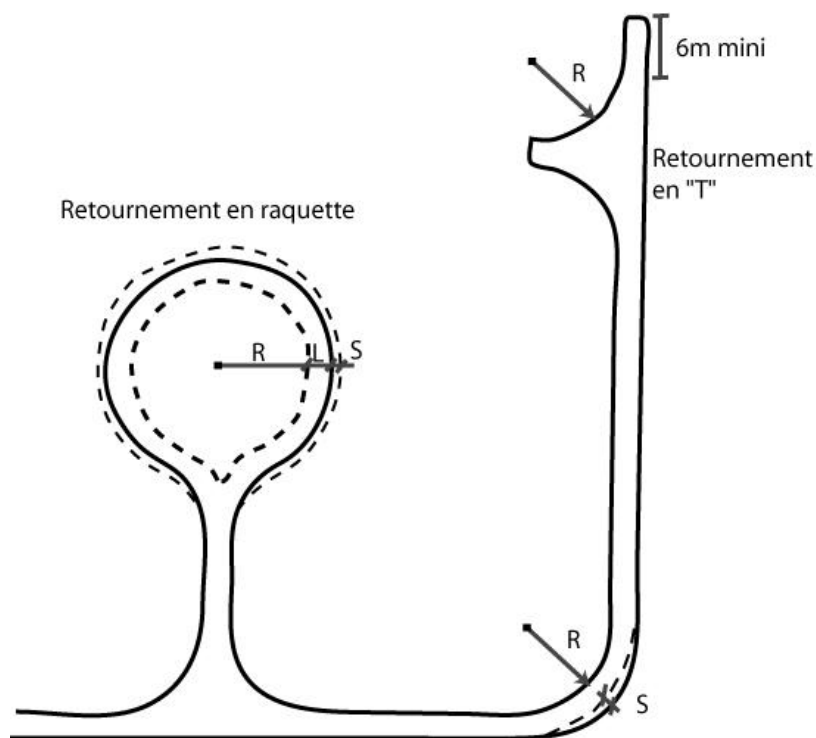
VOIE PRIVEE

VOIE PUBLIQUE

ACCES DES VEHICULES INCENDIE ET SECOURS

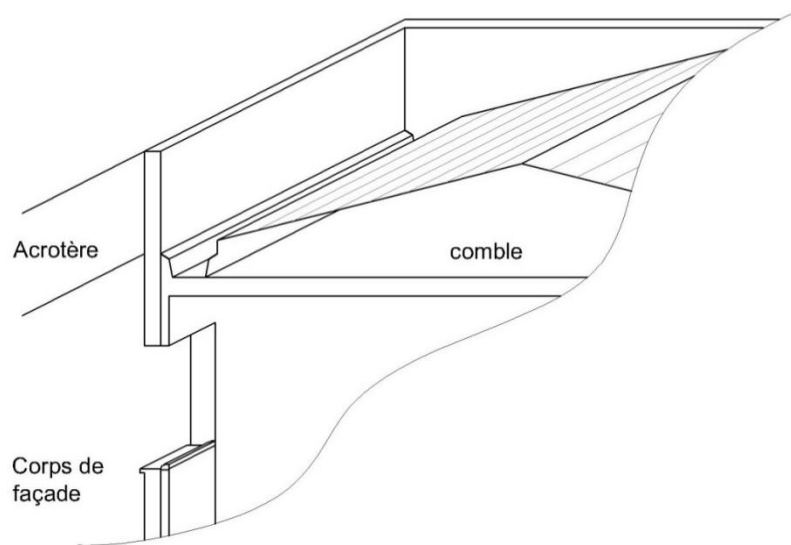
La voie « engins pompiers » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :

- Largeur mini (hors stationnement) : 3 mètres ; 4 mètres si la voie a une longueur supérieure à 50 mètres ;
- Force portante calculée pour un véhicule de 13 tonnes (essieu avant : 4T, arrière : 9T) ;
- Rayon intérieur minimum : 11 mètres ;
- Pour les courbes dont le rayon intérieur est inférieur à 50 mètres, une surlargeur S est à prévoir pour le porte à faux : $S = 15/R$, S et R étant exprimés en mètres ;
- Pente inférieure à 15% ;
- Hauteur libre au-dessus de la voie : 3,50 mètres ;
- Pour les voies en impasse, retournement à prévoir sous forme « T » ou raquette.



ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction.



ADAPTATION, REFECTION OU EXTENSION

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux **d'extension (agrandissement au sol, surélévation ...)** ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60 m².

Une extension mesurée au sens du présent règlement est une extension qui n'a pour effet d'augmenter de plus de 20% la surface de plancher ou de l'emprise au sol, suivant la plus contraignante des deux.

AFFOUILLEMENT DE SOL :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie, etc...).

De même, des ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du gestionnaire ou du propriétaire de la voie.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

ANNEXES :

L'annexe constitue le bâti accessoire et non une extension de la construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

Le local annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, carport, bûchers séparés, local de stockage des déchets, local à vélos, abris de jardin, piscines couvertes non intégrées à la construction principale, etc.

ARTISANAT / INSTALLATIONS CLASSEES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont régies par les dispositions de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée et codifiée au Code de l'environnement sous les articles L. 511-1 et suivants.

Sont soumis aux dispositions du Code de l'environnement et notamment à autorisation ou à déclaration, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, l'insalubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du Code de l'environnement, sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.

Ces installations sont répertoriées et font l'objet d'une immatriculation au répertoire des métiers tenu par la Chambre des Métiers.

Elles sont définies notamment par le fait que :

1. L'activité exercée doit être une activité de production, transformation, réparation ou prestation de services.
2. L'effectif des salariés employés ne doit pas être supérieur à 10. Ce chiffre peut être porté dans certains cas à 15 selon l'activité exercée et la qualification du chef d'entreprise.

BANDE D'IMPLANTATION

L'article 7 des zones UA et UB définit des bandes d'implantation des constructions dont le principe s'applique sur le terrain aux articles 7 et 10.

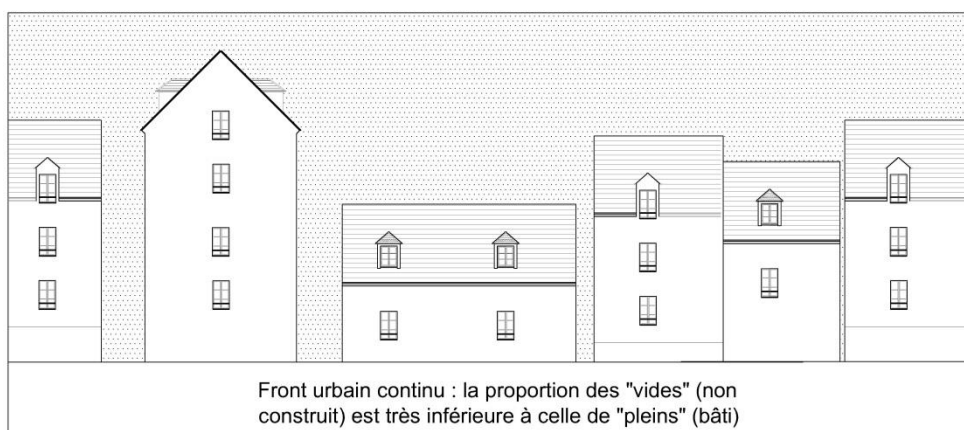
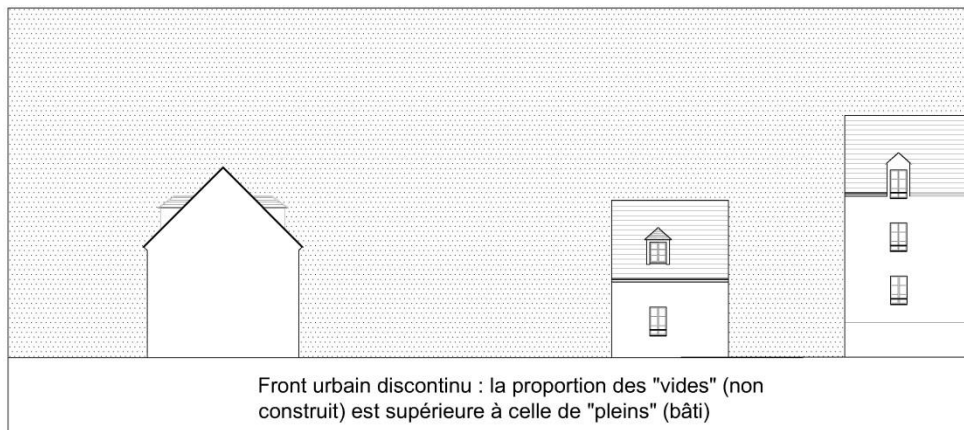
Ces bandes d'implantation sont mesurées perpendiculairement à partir d'une limite fixe d'implantation des constructions définie à l'article 6 :

- alignement imposé ou implantation obligatoire par rapport à une voie ouverte à la circulation, un cours d'eau, etc. ;
- implantation de la construction en retrait de X ou Y mètres par rapport à l'alignement dans les secteurs repérés au document graphique du règlement.

Il pourra exceptionnellement être dérogé à ces règles d'implantation pour permettre une meilleure prise en compte :

- Du risque d'inondation ;
- Des Eléments du Patrimoine Identifié (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme) implantés sur la parcelle ou les parcelles voisines.

BATI CONTINU / DISCONTINU



CONSTRUCTION EXISTANTE

Est considérée comme construction existante, toute construction implantée légalement sur le territoire de la commune, et/ou ayant fait l'objet d'une autorisation délivrée par la collectivité, avant la date d'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

CONSTRUCTIONS DE FACTURE CONTEMPORAINE DE QUALITE

Elle doit répondre à plusieurs critères simultanés :

- **LA FORME** : Alors que la ligne droite et les pentes en toitures dominant l'architecture traditionnelle, l'architecture contemporaine tend à s'éloigner de cette habitude en proposant d'utiliser davantage la ligne courbe ou les angles droits.
- **LA VOLUMETRIE** : L'utilisation de courbes ou de lignes droites cherche à assembler des formes de façon inusitée et harmonieuse, permettant un aménagement singulier des espaces de vie intérieurs.
- **LES MATERIAUX** : l'utilisation, à l'extérieur comme à l'intérieur, de nouveaux matériaux, qu'on dit nobles, comme le verre, le bois, la brique et les métaux. Les végétaux ont aussi fait leur place dans l'architecture contemporaine, sur les toits d'abord, mais aussi de plus en plus sur les murs..
- **LA FENESTRATION** : Une fenestration plus grande et plus abondante est aussi une caractéristique de l'architecture contemporaine. Multiplication des ouvertures, fenêtres panoramiques, murs-fenêtres, puits de lumière, Elle permet des vues spectaculaires, et sert pleinement l'ensoleillement, d'abord pour l'éclairage naturel, et ensuite, pour profiter de la chaleur passive du soleil. Elle doit toutefois être étudiée pour éviter les vis-à-vis et rapports de co-visibilité trop intimes.
- **LE SOUCI ECOLOGIQUE** : Il sera tout d'abord recherché l'intégration parfaite de la construction dans son élément naturel, dans le but non seulement de ne pas trop bousculer ce dernier mais aussi d'en faire un élément architectural propre qui confère un cachet spécial au domicile. Par ailleurs, des performances environnementales (gestion des eaux, énergies, usages de matériaux écologiques, etc.) restent des obligations attachées à un principe d'éco-construction recherchée.
- **LE PROFESSIONALISME** : pour assurer la qualité de la construction et sa bonne intégration dans des sites relativement contraints en terme de paysage et de protection des sites, comme c'est le cas à Jouy-en-Josas, l'intervention d'un professionnel de l'architecture et de la construction est une garantie d'acceptation du projet.

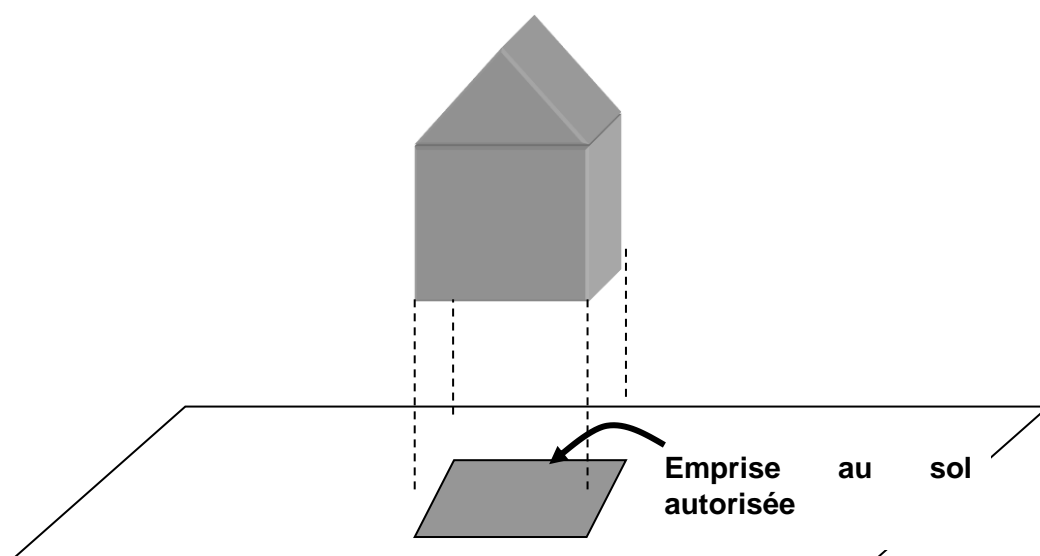
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par le Code de l'urbanisme, comme étant la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Sont exclus du calcul :

- des éléments de modénature, tels que bandeaux, corniches, et de simples débords de toitures,
- les sous-sols totalement enterrés,
- les piscines enterrées ou semi-enterrées jusqu'à 12m² de surface margelles comprises,

En revanche, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol naturel constituent de l'emprise au sol.



ENSEMBLE DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

EPANNELAGE

En architecture, l'épannelage désigne la forme des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Ce terme est utilisé dans le P.L.U pour désigner la variation des hauteurs d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles.

EQUIPEMENT PUBLIC OU D'INTERET GENERAL

Ouvrage (école, hôpital, caserne, stade...) appartenant à une collectivité publique ou abritant des missions d'intérêt général (enseignement / formation, action sanitaire ou sociale...), ouvrages nécessaires à la distribution des fluides,....

ESPACE BOISE CLASSE (ART. L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (...).

ESPACES VEGETALISES (APPLICATION DES ARTICLES 13) :

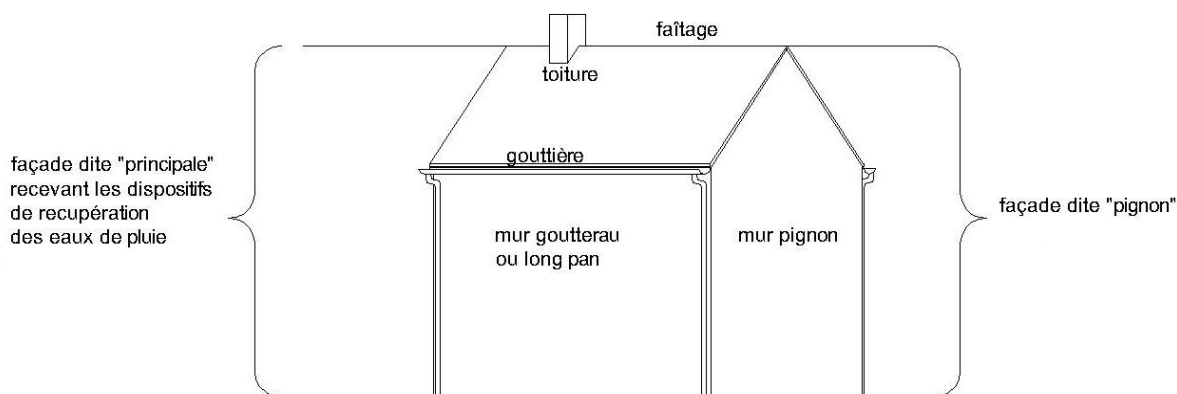
Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure. Il s'agit des espaces de pleine terre ou d'espaces végétalisées sur dalle, ayant au moins 40 centimètres d'épaisseur de terre végétale.

EXHAUSSEMENT DE SOL/ AFFOUILLEMENT DE SOL :

Remblaiement ou décaissement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur de déblais ou remblais excède 2 mètres.

FAÇADE ET PIGNON

Un bâtiment est constitué par un ensemble de façade. Au titre du présent règlement, le terme de pignon désigne une façade non surmontée par une pente de toit et non équipée de gouttière, de forme triangulaire à son sommet.



GABARIT EXISTANT

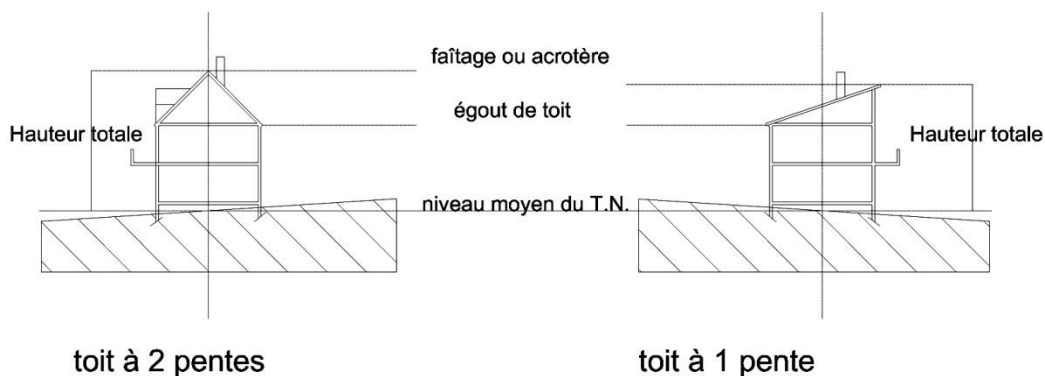
Il s'agit du volume limité par les façades et la couverture existante. Prolonger un gabarit existant signifie allonger un bâtiment en conservant la même distance des façades par rapport aux limites de terrain et en conservant la toiture à la même hauteur que l'existant.

HAUTEUR DE FAÇADE

La hauteur de façade **est définie par la différence d'altitude** entre le niveau du terrain naturel et le bas de la pente du toit (où se situe en général la gouttière).

En l'absence d'égout de toit, la hauteur de façade se confond avec la hauteur totale.

En cas de toiture terrasse **ou** à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère ou à l'égout du terrasson pour les toitures brisées et notamment celles dites à la Mansart.



HAUTEUR TOTALE

La hauteur totale est définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage (en général le faîtage ou le sommet de l'acrotère) et le terrain naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur se mesure verticalement en chaque point de la construction.

S'agissant de terrains en pente et de terrains situés en contre-haut ou contrebas des voies et sur une profondeur de 18 mètres à partir de l'alignement (en particulier mur de soutènement au droit de l'alignement), la hauteur des constructions sera considérée à partir d'une ligne théorique reliant le niveau du trottoir à l'alignement et le niveau du terrain naturel situé à 18 mètres perpendiculairement à l'alignement à l'intérieur de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur :
- Les accès aux toitures-terrasses
- Les éléments ponctuels d'architecture tels que frontons, lucarnes

JOURS DE SOUFFRANCE

Les jours de souffrance, appelés parfois jours de tolérance, sont des ouvertures destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air, sans créer de vue. Ils sont « à verre dormant », c'est-à-dire munis d'un verre translucide fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert, ou en pavés de verre.

LIMITES SEPARATIVES

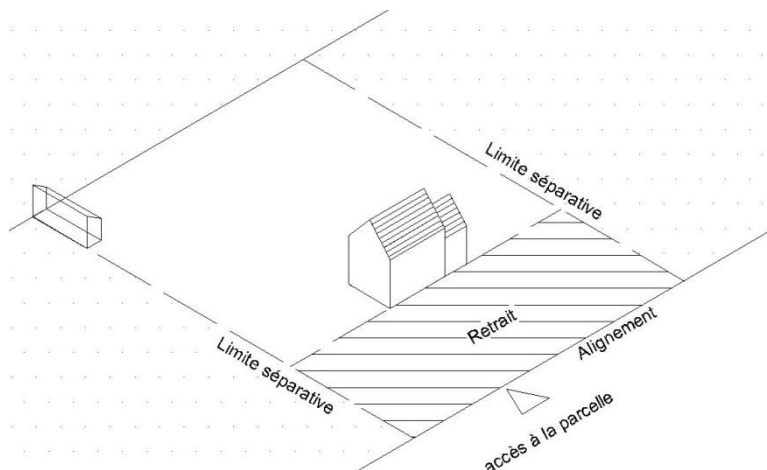
Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale.

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible.

MARGE DE REcul OU RETRAIT



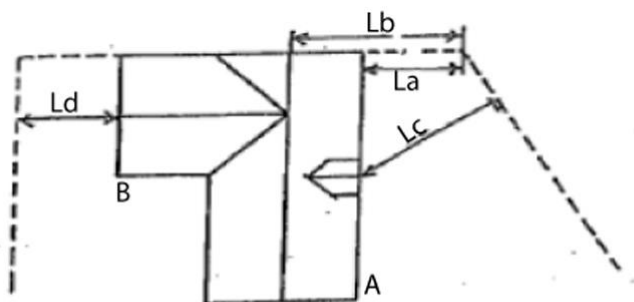
La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement.

Fixée par le règlement (art 6) de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance les modénatures, faibles saillies de toiture (inférieures à 30 centimètres), marquises, marches,...

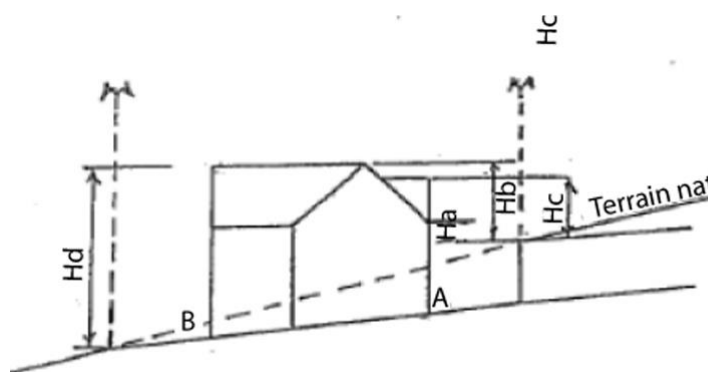
MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives (mesurée perpendiculairement à celle-ci)

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite séparative considérée. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de cette distance, l'épaisseur des modénatures, faibles saillies de toiture (inférieures à 30 centimètres), marquises, marches,...



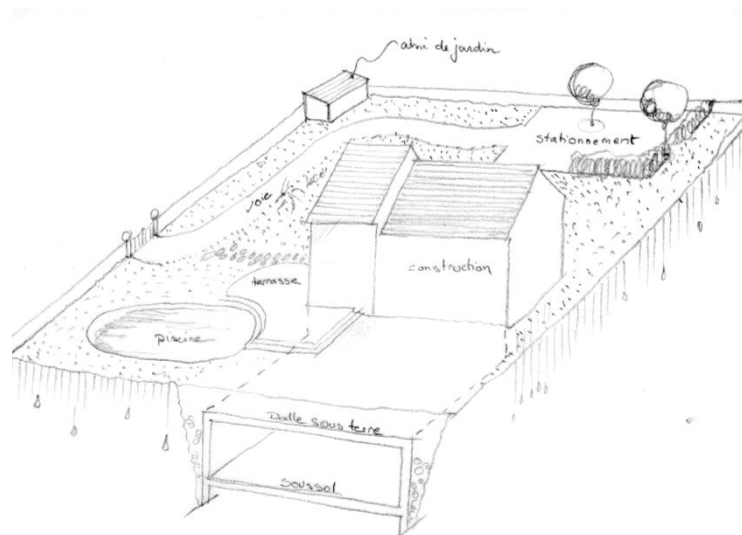
Vue en plan



Vue en profil

- 1) Si la façade A est percée de baies, on vérifiera que L_a est supérieure à H_a , que L_b est supérieure à H_b , que L_c est supérieure à H_c ... ; L_a , L_b , L_c devant aussi être supérieure à la distance minimum fixée par le règlement de la zone
- 2) Si la façade A est aveugle, on vérifiera que L_a est supérieure à $H_a/2$, que L_b est supérieure à $H_b/2$, que L_c est supérieure à $H_c/2$... ; L_a , L_b , L_c devant aussi être supérieure à la distance minimum fixée par le règlement de la zone.
- 3) Si le pignon B est percé de baies, on vérifiera que L_d est supérieure à $(H_d - 2m)$ et à la distance minimum fixée par le règlement de la zone.
- 4) Si le pignon B est aveugle, on vérifiera que L_d est supérieure à $(H_d/2 - 2m)$ et à la distance minimum fixée par le règlement de la zone.

PLEINE –TERRE



Un espace est considéré de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. comme

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

SURFACE (D'UN TERRAIN)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

Est par conséquent déduite la superficie située :

- Dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- Dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher est définie par le Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ».

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

TERRAIN

Il convient de distinguer :

- La parcelle : Il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale ;
- Le terrain ou unité foncière : Il/elle est constitué(e) de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou issues de la même indivision, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.L.U.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du terrain pré-existant à toute construction. Les surélévations ou décaissements effectués lors de phases précédentes de travaux ne permettent pas de qualifier le niveau pré-existant au jour de la nouvelle construction, de terrain naturel. Le terrain naturel est établi le cas échéant en référence aux terrains environnants non remaniés (s'il n'existe plus aucun point du terrain qui n'ait préalablement été modifié).

Nonobstant cette disposition, pour les terrains en pente, et pour la bande de terrain située entre l'alignement et une ligne située à 18m de celui-ci, le niveau du terrain naturel sera arbitrairement considérée placée sur la ligne perpendiculaire au trottoir, en tout point de celui-ci, joignant le niveau de celui-ci et le niveau du terrain 18m en retrait de l'alignement.

VOIE EN IMPASSE

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

La longueur des voies en impasse peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc.).

VOIE PRIVEE

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Au sens du présent règlement, une voie privée est réputée ouverte à la circulation publique si elle est accessible aux services publics : collecte ordures ménagères, poste, concessionnaires, pompiers, police, etc.

VOIE PUBLIQUE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement.

ANNEXE 2 :

LISTE DES PLANTATIONS

PREAMBULE

« Préserver et valoriser la biodiversité est un enjeu majeur du XXI^e siècle ».

La France occupe dans le classement de l'U.I.C.N (Union Internationale pour la Conservation de la Nature - www.UICN.FR.) le quatrième rang des pays hébergeant le plus grand nombre d'espèces animales et végétales menacées au niveau mondial.

La disparition des espèces impacte bien plus que la biodiversité. Elle met en péril la sécurité alimentaire, la santé humaine, les ressources en eaux potables et la géo répartition planétaire.

Réintroduire des espèces indigènes de la région Ile-de-France, dans les espaces naturels, dans les espaces publics et les jardins, c'est privilégier des plantes bien adaptées au sol et au climat répondant mieux aux besoins de la petite faune régionale (insectes, petits mammifères, oiseaux,...)

STRATE ARBORÉE

Espèces fortement recommandées, à privilégier :

- Alisier blanc – *Sorbus aria* ;
- Alisier de Fontainebleau – *Sorbus latifolia* ;
- Alisier terminal – *Sorbus terminalis* ;
- Bouleau commun ou Bouleau verruqueux – *Betula pendula* ;
- Buis - *Buxus sempervirens* ;
- Cerisier de Sainte- Lucie – *Prunus Mahaleb* ;
- Charme – *Carpinus betulus* ;
- Chêne pédonculé – *Quercus robur* ;
- Chêne pubescent – *Quercus pubescens* ;
- Chêne rouvre ou sessile – *Quercus petraea* ;
- Érable champêtre – *Acer campestre* ;
- Frêne commun – *Fraxinus excelsior* ;
- Hêtre – *Fagus sylvatica* ;
- Houx – *Ilex aquifolium* ;
- If commun - *Taxus baccata* ;
- Merisier – *Prunus avium* ;
- Pommier sauvage – *Malus sylvestris* ;
- Tilleul à petites feuilles – *Tilia cordata* ;
- Tilleul à grandes feuilles – *Tilia platyphyllos* ;
- Sorbier des oiseleurs – *Sorbus aucuparia*.

Autres espèces possibles :

- Érable sycomore – *Acer pseudoplatanus* ;
- Noyer commun – *Juglans regia* ;
- Noyer hybride ;
- Orme résista– *Ulmus RESISTA* ;
- Poirier sauvage – *Pyrus pyraster* ;
- Prunier, mirobolan – *Prunus cerasifera*.

STRATE ARBUSTIVE : HAIES

Les haies peuvent être composées d'au moins un tiers voire la moitié, des espèces suivantes, plantes hôtes ou indigènes.

Espèces fortement recommandées pour le maintien de la biodiversité :

Caduques :

- Amélanchier – *Amelanchier ovalis* ;
- Aubépine à un style – *Crataegus monogyna* ;
- Aubépine à deux styles – *Crataegus laevigata* ;
- Bourdaine – (Syn : *Rhamnus frangula*) *Frangula dodonei* ;
- Camerisier à balais – *Lonicera xylosteum* ;
- Chèvrefeuille des bois – *Lonicera periclymenum* ;
- Clématite vigne blanche – *Clematis vitalba* ;
- Cornouiller mâle – *Cornus mas* ;
- Cornouiller sanguin – *Cornus sanguinea* ;
- Fusain d'Europe – *Euonymus europaeus* ;
- Néflier d'Allemagne – *Mespilus germanica* ;
- Noisetier commun – *Corylus avellana* ;
- Prunellier, épine noire – *Prunus spinosa* ;
- Ronce à feuilles d'orme – *Rubus ulmifolius* ;
- Seringat – jasmin des poètes – *Philadelphus coronarius* ;
- Sureau noir – *Sambucus nigra* ;
- Troène – *Ligustrum vulgare* ;
- Viorne lantane – *Viburnum lantana*.

Persistantes :

- Argousier - *Hippophae rhamnoides* ;
- Berberis commun – Epine-vinette – *Berberis vulgaris* ;
- Buis – *Buxus sempervirens* – **Attention à la pyrale du buis** ;

- Fragon petit houx – *Ruscus aculeatus* ;
- Houx - *Ilex aquifolium* ;
- Lierre grimpant - *Hedera helix* ;
- Nerprun alaterne – *Rhamnus alaternus* ;
- Mahonia – *Mahonia aquifolium* – **Peut devenir envahissant** ;
- Rosier des chiens- Eglantier – *Rosa canina* ;
- Rosier pimprenelle – *Rosa pimpinellifolia* ;
- Rosier tomenteux – *Rosa tomentosa*.

Autres espèces possibles :

- Chalef de Ebbinge - *Eleaagnus x ebbengei* ;
- Cognassier commun – *Cydonia oblonga* - Sensible au feu bactérien ;
- Cotoneaster sauvage – *Cotoneaster integerrimus* ;
- Epine-vinette à feuilles étroites – *Berberis x stenophylla* ;
- Epine-vinette de Juliana – *Berberis julianae* ;
- Vinettier de Darwin – *Berberis darwinii*.

A déconseiller fortement :

Les haies composées d'une seule espèce, pauvres en biodiversité, plus sensibles aux maladies et nécessitant des tailles répétées avec évacuation en déchetterie, notamment :

- Thuya occidental – *Thuja occidentalis* ;
- Laurier palme ou laurier cerise – *Prunus laurocerasus* (**plante invasive**).

PLANTATION DES BERGES DE RIVIERE OU DE MARE :

Privilégier les essences végétales locales :

Pour d'évidentes raisons de rusticité et de pérennité, ces plantes peuvent se propager d'elles même et demandent un entretien minimal.

Pour les plantations des berges de rivière, il est impératif de n'utiliser que des essences indigènes. La naturalisation d'espèces horticoles pouvant à l'occasion conduire à un appauvrissement dommageable du milieu naturel d'origine.

Réserver l'emploi de plantes ornementales d'importation à des lieux adéquats :

L'aménagement de linéaires de berges situés en ville, ou de mares et de plans d'eau présents au milieu d'un parc, peuvent demander des qualités ornementales plus affirmées que celles proposées par la flore aquatique commune. Cet usage doit toutefois rester ponctuel (risque de naturalisation dommageable au milieu naturel d'origine).

Les techniques d'éco-paysage :

Ces techniques permettent l'aménagement de nouveaux biotopes par la réalisation du reprofilage des berges, le reméandrage du lit des rivières et la création d'embâcles pour favoriser l'implantation de nombreuses espèces animales.

Espèces fortement recommandées pour le maintien de la biodiversité :

- Arbres et arbustes de sols inondés ;
- Aulne glutineux ou vergne – *Alnus glutinosa* ;
- Bouleau commun ou Bouleau verruqueux – *Betula pendula* ;
- Bouleau pubescent - *Betula pubescens* ;
- Bourdaine – *Rhamnus frangula* ;
- Tremble – Peuplier tremble – *Populus tremula* ;
- Saule à feuilles d'olivier – *Salix atrocinerea* ;
- Saule à oreilles – *Salix aurita* ;
- Saule cendré – *Salix cinerea*.

Végétation de berges et de grandes rivières

- Cerisier à grappes - *Prunus padus* ;
- Nerprun purgatif – *Rhamnus cathartica* ;
- Rosier des champs – *Rosa arvensis* ;
- Ronce bleuâtre – *Rubus caesius* ;
- Saule blanc – *Salix alba* ;
- Sureau noir – *Sambucus nigra* ;
- Saule des vanniers – *Salix viminalis* ;
- Saule marsault – *Salix caprea* ;
- Saule pourpre – *Salix purpurea* ;
- Saule à trois étamines – *Salix triandra* ;
- Viorne obier – *Viburnum opulus*.

Dans le cas de berges fortement érodées, des techniques de plantations particulières, à base de boutures de saules sont efficaces (techniques de « génie végétal »).

L'on utilisera alors des boutures de saules à petit développement.

A déconseiller fortement :

Proscrire la plantation de résineux et de peupliers : Leur cycle naturel de croissance produit de nombreux effets indésirables : Mauvaise tenue des terres due à un système racinaire superficiel, transformation et appauvrissement du milieu naturel (acidification des eaux et des sols par les résineux, pollution par production de phénols dans le cas des peupliers).

Autres végétaux indésirables...

Par leur comportement plus qu'envahissant, le robinier pseudo acacia (*Robinia pseudoacacia*) chez les arbres et la renouée du Japon (*Reynoutria japonica*) du côté des plantes couvre-sols sont à proscrire dans tout aménagement de berges de rivière et également dans les autres milieux.

Référence :

- *Guide des plantes sauvages du bassin parisien édité par la ville de Paris – Service des sciences et techniques du végétal ;*
- *Traité d'écopaysage- Gestion écologique des parcs, jardins et paysages – production de biodiversité – Franck Jault – Alain Divo ;*
- *Guides à télécharger sur : <http://www.uicn.fr/Les-entreprises-peuvent-agir-face.html>*