

VOISINS LE BRETONNEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION

APPROBATION

Volume IV

Tome 1 et 2

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil communautaire en date du 26 juin
2014

**Le Président
Michel Laugier**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

RAPPELS.

Les constructions* sont soumises au permis de construire ou permis d'aménager conformément aux articles L.421-1 et L.421-2 du code de l'urbanisme.

Les travaux ou les constructions* exemptés de permis de construire font l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article L.421-4 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément aux articles L.421-4 du code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers tels que définis à l'article R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme sont soumis à un permis d'aménager en application aux articles L.421-2, L.441-1 et suivants du même code.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal en application des articles L.421-3 et L.451-1 à L.452-1 du code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés* conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

ARTICLE 1 :

CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux personnes de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble de la commune.

ARTICLE 2 :

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones naturelles et zones à urbaniser, à chacune desquelles s'appliquent des règlements correspondants exprimés au TITRE 2.

En application des articles L.123-1, L.123-2, R.123-11, R.123-12 du code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies, aux logements et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

ARTICLE 3 :

ADAPTATIONS MINEURES.

Les règles et les servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes (article L-123-1 du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 : APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS* EXISTANTES.

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions* à l'égard de ces dites règles.

Constructions* détruites par sinistre :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES « U »

ZONE URBAINE UA

UA-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont notamment interdits :

- les installations et constructions* nouvelles à usage d'industrie,
- les terrains de caravanes et le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping,
- les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone,
- les dépôts et entrepôts de toute nature,
- le changement de destination d'un local commercial, d'un bureau ou d'une activité existante en rez-de-chaussée d'habitation,
- sur la rue Hélène Boucher, la rue aux Fleurs, la rue des Tilleuls, les habitations en rez-de-chaussée d'immeuble collectif,
- les affouillements, exhaussements des sols, exploitations de carrières, qui ne sont pas nécessaires à des travaux de constructions*,
- les constructions* au delà de la bande constructible* des 40 mètres.

UA-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITION**

Sont admis :

- les constructions* à usage :
 - d'habitations,
 - d'équipements publics ou privés d'intérêt général* ainsi que les résidences pour personnes âgées,
 - d'activités, d'artisanat, de commerces et de services,
 - d'activités hôtelières.
- Les lotissements à usage d'habitation,
- Sur les rues Hélène Boucher, aux Fleurs, des Tilleuls, les commerces, les bureaux et les activités en rez-de-chaussée d'immeuble collectif,
- Les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions*.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments, en cas de sinistre*,
- Les établissements et installations classés soumis à déclaration pour la protection de l'environnement et liés aux constructions* autorisées,
- La construction* de plusieurs bâtiments sur la même parcelle,
- Les habitations à rez-de-chaussée sur cour d'immeuble collectif.

Pour les immeubles d'habitat collectif, il sera réalisé une cave par logement (hors logements spécifiques*).

UA-ARTICLE 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1 Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 Voirie privée :

Les voies* privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères. La largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 4 mètres.

3.3 Voirie nouvelle :

Les documents graphiques du règlement et des orientations d'aménagement indiquent les voies et espaces de voiries nouvelles par un tracé (emplacement réservé pour création de voie publique), ou par un principe de tracé (voie à créer ou modifier).

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain d'implantation et être proportionnée à la trame de voirie du quartier (aucun déblais ou remblais n'est admis).

Toute création de voie ouvre des droits à construire sur une bande d'une largeur de 40 mètres à compter de la voie nouvellement créée (**figure 1**).

Les voies privées en impasse* sont interdites.

UA-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Eau :

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CA SQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

4.2.1. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

4.3 Autres réseaux :

Si les réseaux de téléphone ou d'électricité ou de télédiffusion sont enterrés sous le domaine public, ils seront également ensevelis sous les parcelles privées.

4.4 Collecte des déchets :

Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté

tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

Les locaux de stockage des déchets doivent, dans les constructions* destinées à l'habitation, être aménagés en rez-de-chaussée ou au sous-sol.

4.5 Pistes cyclables, cheminements piétonniers :

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peuvent être exigés, notamment pour desservir les équipements publics*, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraire cyclables.

UA-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Il n'est pas fixé de règle.

UA-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT** **AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES** **PUBLIQUES**

Toute construction* doit être édifiée dans la bande constructible* des 40 mètres à compter de l'alignement existant ou projeté des voies publiques ou privées et emprises publiques.

Dans le cas où les terrains sont desservis par plusieurs voies, cette règle s'applique uniquement à la voie d'adressage.

6.1 Implantation par rapport à l'alignement* (figure 2) :

Toute construction* nouvelle à édifier doit être implantée à l'alignement* de toute voie existante ou projetée sauf dans le cas de bâtiments annexes* ou de garages liés à l'habitation principale ;

Dans le cas où les constructions existantes sont desservies par plusieurs voies, cette règle s'applique uniquement à la voie d'adressage.

6.2 Configurations particulières (figure 3) :

- Dans le cas où une ou des constructions* voisines existantes sont implantées en retrait de l'alignement*, est autorisée pour la construction* projetée une implantation avec un retrait identique, mais partiel. Ce retrait par rapport à la voie sera traité, de préférence, en espace végétalisé.

6.3 Rez-de-chaussée commerciaux :

Ils doivent être implantés à l'alignement*.

UA-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Règle générale d'implantation dans la bande constructible*

- Les constructions implantées à l'alignement* sur la rue, doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives.
- Les parties de construction* implantées sur les limites séparatives seront aveugles.

7.2 Cas des extensions des constructions* existantes (figure 5) :

- Pour les extensions de construction* existante jusqu'à 50 m² d'emprise au sol, il n'y a pas d'obligation d'implantation en limite séparative*.
- Pour les extensions de construction* existante de plus de 50 m² d'emprise au sol, celles-ci doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives.
- Les parties de construction* donnant sur les limites séparatives seront aveugles.

7.3 Bande de terrain au delà de la bande constructible* :

La règle est que cette bande de terrain est non constructible.

Au delà de la bande constructible*, seules les extensions de constructions existantes ou reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées, comme indiqué sur la figure 6.

Les parties de construction* donnant sur les limites séparatives seront aveugles.

7.4 Configurations particulières (figure 4) :

Dans le cas de regroupement parcellaire conséquent ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace planté intérieur ou un élément bâti intéressant le justifie, sont admises des ruptures dans l'implantation continue de la construction* à l'alignement* sur voie, sous forme d'ouverture.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UA-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

8.1 Le présent article s'applique dans le cas de deux constructions* séparées.

8.2 Règle générale (figure 7) :

- La distance entre les bâtiments doit respecter la règle des 6 mètres dans le cas d'ouvertures principales* et 4 mètres pour les autres types d'ouvertures.

8.3 Cas particulier (figure 8) :

- Dans le cas de construction* existante à l'alignement*, l'édification d'une seconde construction* mitoyenne à la première est autorisée si chacune des constructions* est de fonctionnement autonome, et si elle respecte l'article UA 7 du présent règlement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UA-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 L'emprise au sol* des constructions* est calculée sur la totalité du terrain.

9.2 L'emprise au sol* calculée est utilisable uniquement dans la bande constructible* des 40 mètres.

9.3 Calcul de l'emprise au sol* :

- L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol* est portée à 70% dans le cas de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 40 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UA-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10.1 Hauteur des constructions* :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*) ou jusqu'à l'acrotère des terrasses.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans le secteur UA a :

La hauteur des constructions* à l'alignement est égale à 13 mètres.

La hauteur des extensions des constructions* existantes à l'alignement* est au maximum de 13 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau en attique doit avoir un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la façade.

La hauteur des autres constructions* est au maximum de 8 mètres.

Dans le secteur UA b :

La hauteur de toutes les constructions* est au maximum de 15 mètres.

Dans le cas d'une toiture terrasse, le dernier niveau en attique doit avoir un recul d'au moins 2 mètres par rapport à la façade.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

10.2 Hauteur des constructions figurant comme « éléments remarquables » :

Aux emplacements figurant sur le document graphique par un aplat rouge, la hauteur des constructions ne dépassera pas la hauteur des constructions existantes.

10.3 Hauteur des constructions dans le sous-secteur UAa sur des terrains identifiés par un liseré dentelé de couleur marron au plan de zonage (PLU vb10a) :

La hauteur de ces constructions* est au maximum de 13 mètres.

UA-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES** **IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

11.1 Dispositions générales :

L'autorisation d'utilisation du sol, ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des points de vue ou échappées visuelles intéressantes.

Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

En cas de restauration, les constructions* traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures...) et en conservant ou en rétablissant les éléments d'architecture d'origine (soubassement, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux*, appuis de fenêtres, appareillages et joints de matériaux). Des adaptations sont possibles si elles ne détériorent pas la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Les citernes à gaz, à mazout ou installations similaires non enterrées, seront implantées en un lieu non visible de la voie publique.

Les antennes paraboliques et autres dispositifs de captage devront être installés de manière à être le moins visible possible dans le paysage proche et lointain. Ils ne devront pas être visibles de la voie publique. Les installations ne devront pas dépasser le faîtage* des bâtiments sur lesquels ces dispositifs seront posés.

L'aspect général des constructions*, y compris les annexes* et les clôtures, devra s'harmoniser par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site, par exemple :

- les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'une bonne intégration au support qui les accueille,
- les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

11.2 Constructions* existantes :

Les façades sur rue présentent parfois des éléments d'architecture (soubassement*, corps*, couronnement*) qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure de voie et des espaces publics.

Soubassement :

Le soubassement, généralement composé d'un niveau, est très visible pour le piéton.

Le caractère général des façades sur voie doit être respecté ou restitué lors d'interventions sur ce niveau en privilégiant la notion d'alignement*.

Le traitement des accès, ouvertures et des devantures doit prendre en compte l'aspect architectural du bâtiment.

Façades sur rue et cour :

Composées d'un ou de plusieurs niveaux, les façades donnent à la construction* son aspect général. La recherche d'une bonne cohérence d'ensemble ne doit pas conduire à uniformiser le traitement des façades. Leur mise en valeur peut être recherchée à travers la restitution de matériaux d'origine, de reliefs, d'accessoires ou de décors anciens disparus. Mais des éléments nouveaux à caractère contemporain peuvent contribuer à en qualifier son aspect.

Le ravalement des façades des constructions* anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles en matière d'aspect et avec conservation ou reproduction de la modénature* existante.

Les maçonneries en pierres appareillées, en briques ou en meulières, destinées à l'origine à rester apparentes, seront nettoyées et vérifiées. Les joints ne sont jamais de teinte plus foncée que le matériau d'appareil.

Toitures :

Les travaux doivent chercher à restituer l'aspect d'origine, sauf impossibilité technique ou sanitaire.

Terrasses et balcons :

La création de terrasse ou de balcon sur rue est interdite.

Ravalement :

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur ainsi que l'état sanitaire des constructions*. Les modénatures* (bandeaux, corniches, encadrements de baies*, linteaux...), les menuiseries, balcons, volets et persiennes d'origine sont à maintenir ou à restituer. La texture des enduits et peintures et leurs teintes doivent être adaptées aux matériaux composant la construction* et s'accorder avec l'aspect des lieux avoisinants.

Le ravalement des façades en pierre de taille doit permettre une mise en valeur naturelle de ce matériau.

Les matériaux de construction* (parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, fibrociment, béton, enduit ciment gris, ...) doivent être recouverts afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant. Le bois peut-être utilisé en matériau de construction* et de parement.

Les devantures du bâtiment sont associées à l'opération de ravalement.

Les clôtures :

« Les clôtures existantes, dès lors qu'elles présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, seront conservées et entretenues soigneusement, réhabilitées ou remplacées à l'identique ou similaire si leur état n'en permet pas la conservation. »

11.3 Les éléments particuliers repérés comme « éléments remarquables* » :

Le document graphique du règlement identifie des éléments de patrimoine bâti (parcelles, parties de bâtiments, éléments particuliers), repérés au moyen d'un aplat rouge sur le document graphique et notés comme éléments remarquables*. Le PLU les protège en application de l'article L.123-1 § 7° du code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la commune ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage des rues, ou appartiennent à une séquence architecturale de qualité.

L'annexe 4 du présent règlement, qui recense par adresse les protections patrimoniales du PLU, contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les « éléments remarquables* » soumis aux dispositions suivantes :

- Il est demandé de les conserver. Leur démolition n'est autorisée que pour motif de sécurité publique ou pour permettre de réaliser un projet présentant un caractère d'intérêt général.
- Ainsi, la restauration ou reconstruction* de ces bâtiments ou partie de bâtiments doit conserver ou restituer le caractère urbain et architectural des lieux.

- Les travaux à réaliser sur ces éléments bâtis doivent respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment notamment les formes des toitures, la modénature* des façades, les baies*, les menuiseries extérieures et les devantures. Ces travaux doivent également mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment. Les travaux doivent veiller à proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère de la construction* d'origine, notamment les supports publicitaires.

11.4 Constructions* nouvelles :

Les constructions* nouvelles doivent s'intégrer au tissu existant en prenant en compte les particularités morphologiques et typologiques des quartiers (rythmes verticaux, largeur des parcelles en façade sur voies...) ainsi que celles des façades existantes et des couvertures.

Mais l'objectif recherché n'est pas d'aboutir à un mimétisme architectural qualifié de pastiche. L'architecture contemporaine peut prendre sa place dans la commune de Voisins.

Les bâtiments sur rue se présentent sous la forme de différents éléments d'architecture (soubassement*, corps*, toits*) qui participent à leur composition architecturale, en particulier en bordure de voie et des espaces publics. Les nouvelles constructions* reprendront ces éléments traditionnels.

L'épaisseur des bâtiments implantés à l'alignement ne dépassera pas 13 mètres au-dessus du rez-de-chaussée, ceci afin de faciliter la construction* de logement traversant. Toutefois, il est admis une surépaisseur en cas de la construction* de bâtiments collectifs. Ces excroissances, oriels* ou bow-windows et autre véranda sont autorisées sur cour pour une épaisseur totale ne dépassant pas 15 mètres. Un traitement spécifique de la toiture au rez-de-chaussée sera recherché (toiture terrasse interdite).

Soubassement :

La hauteur et l'aspect du soubassement doivent être traités sur un niveau maximum. La hauteur du rez-de-chaussée d'immeuble collectif lorsqu'il est prévu des commerces ou d'autres activités en rez-de-chaussée doit être de 3,20 mètres minimum de hauteur libre sous poutre.

Les portes d'accès aux parcs de stationnement, les sas et les devantures doivent comporter une fermeture dans le plan de la façade, sauf impossibilité liée à des impératifs de sécurité fixés par les services compétents. Dans ce cas, un sas ou retrait est exigé. Une fermeture à l'alignement* doit toutefois être prévue.

Les façades :

La façade sur rue d'une construction* nouvelle ou d'un ensemble de constructions* devra tenir compte des particularités morphologiques et typologiques de la rue. Pour cela toute nouvelle façade devra exprimer des rythmes verticaux en cohérence avec le rythme parcellaire de part et d'autre de la construction*.

Les toits :

Généralement les toits participent de façon importante au paysage de la ville. Les toitures des constructions* seront à 2 versants. Les toitures, auront les pentes comprises entre 30° et 45°. Les matériaux utilisés en couverture devront être en harmonie avec ceux des bâtiments existants situés à proximité. Les excroissances éventuelles ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel.

Les toits des vérandas et des auvents peuvent avoir un seul versant et auront une pente maximum de 45°.

Les toits à la Mansart sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'insérer dans un projet d'architecture prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale. Dans ce cas, ce choix devra être techniquement motivé et illustré.

Les murs pignons :

Les profils et l'aspect des murs pignons créés devront être traités avec le même égard qu'une façade, en harmonie avec leur contexte.

Matériaux, couleurs et reliefs :

Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures seront construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.

Les couleurs, tant des façades que des menuiseries, des ferronneries et des clôtures doivent s'inspirer des coloris traditionnels des Yvelines : toutes déclinaisons d'ocre beige à ocre jaune, ocre rosé pour les façades, des teintes non vives pour les menuiseries, des teintes sombres « noirs colorés » pour les ferronneries. Il convient de chercher à créer une harmonie entre couleurs constantes (revêtement des façades) et couleurs ponctuelles (volets, huisseries, portes, ferronneries), harmonie ton sur ton ou en contraste. Les enduits de finition (peints ou teintés dans la masse) devront présenter des couleurs autres que des blancs. Les teintes choisies devront figurer, sous forme d'échantillons, dans les dossiers de permis de construire ou déclaration préalable.

Ouvertures :

Pour l'ensemble de la zone UA, les surfaces pleines sont dominantes par rapport aux percements. Les fenêtres ont des proportions similaires à celles des fenêtres des constructions* anciennes, c'est à dire plus hautes que larges.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes* de type traditionnel (à la capucine*, en lucarne* pignon*, pendante*) soit par des châssis vitrés posés et encastrés dans la couverture. L'encombrement total des lucarnes* et des châssis de toit ne pourra excéder plus de la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.

Devantures :

Les devantures qui participent de façon très importante à l'animation commerciale et visuelle de la ville, doivent s'intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti. Pour assurer une bonne insertion, les règles suivantes doivent être respectées :

- La réalisation de devanture se développant sur deux ou plusieurs niveaux n'est pas autorisée.
- Dans le cas de devanture se développant sur deux bâtiments, la limite doit être clairement marquée.
- Les matériaux et couleurs des devantures proposées doivent être en accord avec l'architecture du bâtiment qui les supporte. Le vitrage doit être le plus clair possible.

Clôture :

Les clôtures sur rues, en cas de retrait partiel de la construction* principale, seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons jointoyés, en meulière ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures traditionnelles. Ces murs pourront être recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètres de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction* et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Sont interdits pour les clôtures sur rues :

- les clôtures pleines ou ajourées dont les matériaux ne sont pas en harmonie avec les clôtures déjà présentes dans l'environnement immédiat.
- les matériaux de construction* nus (parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, fibrociment, béton, enduit ciment gris, ...) destinés à être recouverts

Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les portes, portillons et portails (en bois ou métal) seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction*.

Le bois peut-être utilisé en matériau de construction* et de parement. Toutefois, les clôtures constituées de panneaux bois préfabriqués sont interdites sur rues et sur les espaces publics. »

Qualité environnementale des constructions* :

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site, par exemple :

- les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'une bonne intégration au support qui les accueille,
- les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.
- les toitures végétalisées.

11.5 Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : capteur solaire, éolienne et pompe à chaleur... :

Dans la mesure du possible et si les conditions techniques le permettent :

- Ils seront posés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique
- Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.
- Leur aspect extérieur et notamment leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de façon à ce que les châssis de toit soient mieux pris en compte dans le dessin pour avoir un dessin harmonieux sur le toit et d'un seul tenant (hors sujétions techniques particulières).

- Sur toitures inclinées

Les capteurs devront être fixes et insérés le mieux possible dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible

Dispositions particulières concernant les pompes à chaleur, climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air :

Les goulottes de ces équipements doivent être insérées au mieux dans le bâti existant et être installées (hors sujétion techniques particulières) :

- soit au droit des gouttières et des descentes d'eau pluviale
- soit sur les côtés des façades au droit des arrêtes des murs
- soit habillés par des végétaux.

Elles auront la même couleur que la façade ou une couleur la plus proche

UA-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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

Ces règles s'appliquent à toutes les constructions* nouvelles, extensions ou changements de destination.

12.1 Caractéristiques des aires de stationnement :

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et être non commandées.

Dimensions des places :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules lourds).

Pour les nouvelles constructions, d'un gabarit supérieur à R+1+C, une proportion de 50% au moins des surfaces de stationnement devra être réalisée en sous sol.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus couverts et clos pour les vélos et fermés pour les voitures d'enfants et facilement accessible depuis la voie publique.

12.2 Règles particulières :

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions* projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction* principale ;
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement publiques en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme.

12.3 Normes de stationnement :

destination	normes de stationnement automobile	normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	1 place par tranche de 50 m ² de SDP. Toute tranche de 50 m ² entamée génère la création d'une place de stationnement. Lorsqu'il y a la création de deux places de stationnement, il est exigé qu'une soit couverte. Il ne pourra pas être exigé plus de 2 places de stationnement par logement quelque soit sa surface de plancher	1.5 % de la SDP pour toutes opérations de plus de 200 m ² de SDP.
Bureaux	La surface de stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf en cas de changement de destination	1 % de la SDP pour toute construction supérieures à 150 m ² de SDP
Artisanat et commerces	Au delà de 100 m ² de SDP, la surface des stationnements sera au moins égale à 60 % de surface de plancher de l'établissement	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP
Hébergement hôtelier et restaurants	Une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environs) Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant (toute tranche entamée génère la création d'une place)	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	et	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150 m ² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet
--	----	---	---

Des stationnements visiteurs seront réalisés en surface en plus des places règlementaires demandées et à hauteur de 5% du nombre de places réalisée sur les programmes de plus de 200 m² de SDP dans la limite de 10 places maximum. Ces stationnements seront réalisés en dehors des emprises actuelles des voies et futures voies.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics*. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

12.4 Les garages existants doivent garder leur usage initial.

Le changement d'usage du garage n'est autorisé que sous condition de sa restitution sur l'ilot de propriété et selon les normes ci-dessus.

En cas de copropriété, il sera restitué sur le lot de copropriété.

Pour rappel, les caractéristiques des places de stationnement doivent être les suivantes :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales :

Les surfaces libres de toute construction*, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés et convenablement entretenus.

La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbustes est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

13.2 Les espaces libres à protéger et valoriser :

Pour les espaces libres à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques, les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces espaces. S'ils sont plantés, la suppression partielle de ces espaces ou des plantations doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

13.3 Règles particulières :

Lorsque les aires de stationnement en surface sont autorisées, il est exigé un traitement paysager de ces aires.

UA-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

SECTEURS	C.O.S.	constructions autorisées
	Habitation	

UA a	0,80	0,50
UA b	0,80	0,50

Le COS n'est pas applicable aux constructions* ou aménagements d'équipements publics*.

ZONE URBAINE UB

UB-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les lotissements ou opérations groupés à usage d'activités industrielles ou artisanales ;
- les terrains et le stationnement des caravanes;
- les terrains de camping;
- les installations classées soumises à autorisation;
- les dépôts et entrepôts de toute nature ;
- les établissements et installations à usage industriel ;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques soumis à déclaration.

UB-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci - après :

- les constructions* à usage :
 - d'habitations et leurs annexes*,
 - de commerces, d'activités, de services et les professions libérales,
 - d'équipements publics* et les logements nécessaires à leur fonctionnement
 - Les activités tertiaires dans l'habitation.
 - La construction* d'abri jardin ou d'abri bois n'excédant pas 10 m² au sol.
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions* ;
- la reconstruction des bâtiments existants, à l'identique, en cas de sinistre ;
- les constructions* à usage d'artisanat et les établissements et installations classés soumis à déclaration pour la protection de l'environnement et liés aux constructions autorisées ;
- les constructions* à usage « d'activités hôtelières ».

Pour les immeubles d'habitat collectif, il sera réalisé une cave par logement (hors logements spécifiques*).

Est admis, en outre, dans le secteur UBb :

- l'aménagement des combles dans les volumes existants.

UB-ARTICLE 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1 Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

3.2 Voiries nouvelles:

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale de la chaussée des voies est fixée à 4 mètres.

Les voies privées à créer se terminant en impasse sont interdites.

UB-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Eau :

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

4.2.1. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

4.3 Autres réseaux :

Si les réseaux de téléphone ou d'électricité ou de télédiffusion sont ensevelis sur le domaine public, ils doivent l'être sur les parcelles privées.

UB-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

UB-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES**

Pour les terrains nus, les constructions* s'implanteront avec un recul de 3 mètres minimum.

Dans le cas où les constructions existantes sont desservies par plusieurs voies, cette règle s'applique uniquement à la voie d'adressage.

Les constructions* en bordure de la RD 91 s'implanteront avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement*.

Les extensions des constructions se feront dans la continuité de la construction existante en conservant au moins le même recul par rapport à l'alignement existant. (voir figure 9 en annexe)

UB-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives, doivent s'implanter sur ces limites ou à 3 mètres au moins de celles-ci.

En cas d'ouverture principale*, la construction* sera implantée à 4 mètres au moins des limites séparatives.

En cas d'ouverture secondaire, la construction* sera implantée à 3 mètres au moins des limites séparatives.

La surélévation ou l'extension dans la continuité d'un bâtiment existant situé à moins de 3 mètres des limites séparatives est possible en cas de mur aveugle. (cf. figure 10 en annexe)

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UB-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Le présent article s'applique dans le cas de deux constructions* séparées.

La distance entre les bâtiments doit respecter la règle unique de 6 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction* ne comportant pas d'ouverture principale*.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Si les garages ne sont pas accolés à la construction* existante, ils seront implantés à une distance minimale de 4 mètres.

Les abris de jardin non accolés à la construction* existante seront implantés en fond de parcelle et en limite séparative* ou le long de la haie végétale, s'il en existe une en limite séparative*.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UB-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble du secteur UBa l'emprise des constructions* ne peut dépasser 50 % de la superficie de la parcelle.

Pour le secteur UBb, l'emprise des constructions* est de 40 % au maximum de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UB-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage ou acrotère des terrasses pour les constructions à toit terrasse*).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des annexes* ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage*.

Dans le secteur UBa, la hauteur des maisons individuelles n'excédera pas 10 mètres au faîtage*. Pour tout autre type de bâtiment, la hauteur n'excédera pas 13 mètres au faîtage*.

Dans le secteur UBb, la hauteur des constructions* ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage*.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements publics*.

UB-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES** **IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

11.1 L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions* par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

11.3 Matériaux :

- les différents murs des bâtiments qu'ils soient aveugles ou non, ainsi que l'ensemble des clôtures doivent donner des garanties de bonne conservation.

- tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.
- une unité devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

11.4 Clôtures :

- les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas 2 mètres de haut.
- Les clôtures sur rue ne dépasseront pas les 2 mètres de haut. Elles seront constituées soient d'un grillage et / ou d'une haie végétale, soient maçonnées surmontées d'un barreaudage ou de lisses de bois. Dans ce cas la partie maçonnée ne dépassera pas les 1.20 mètre de haut.
- Les clôtures réalisées avec des panneaux de bois préfabriqués sont interdites sur rue et sur les espaces publics.

11.5 Toitures :

Pour les constructions nouvelles, les toitures seront à 2 versants qui n'excéderont pas une pente de 45° pour chaque versant.

Les toits des vérandas et des auvents ainsi que ceux des extensions horizontales inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol, peuvent avoir un versant d'une pente maximum de 45°. Sinon la règle est à deux versants disposeront au moins d'un versant dont la pente n'excédera pas 45°.

Le toit des extensions de plus de 30 m² d'emprise au sol peut avoir au moins un versant, d'une pente maximum de 45° seulement quand cela est justifié par l'architecture de la maison (pente à 1 versant déjà existante) et lorsque l'extension se fait dans la continuité du versant existant. Sinon la règle est à deux versants.

Toute extension de construction disposera des mêmes matériaux de couverture que ceux employés pour la construction* principale. Les abris de jardin et les vérandas* ne sont pas soumis à cette obligation.

Pour toute construction sur un terrain nu, le choix du matériau de couverture doit être effectué selon la dominante du quartier.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'insérer dans un projet d'architecture prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale. Dans ce cas, ce choix devra être techniquement motivé et illustré.

11.6 Sont interdits :

- Les façades aveugles sur la RD 91,
- Les locaux techniques visibles depuis l'espace public,
- Les ouvertures en saillie sur les toitures de type « Skydôme »,

11.7 Haute Qualité Environnementale :

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc.

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site, par exemple :

- les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'une bonne intégration au support qui les accueille,
- les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- les toitures végétalisées.

11.8 Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : capteur solaire, éolienne et pompe à chaleur... :

Dans la mesure du possible et si les conditions techniques le permettent :

- Ils seront posés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique
- Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.
- Leur aspect extérieur et notamment leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de façon à ce que les châssis de toit soient mieux pris en compte dans le dessin pour avoir un dessin harmonieux sur le toit et d'un seul tenant (hors sujétions techniques particulières).

- Sur toitures inclinées

Les capteurs devront être fixes et insérés le mieux possible dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible

Dispositions particulières concernant les pompes à chaleur, climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air :

Les goulottes de ces équipements doivent être insérées au mieux dans le bâti existant et être installées (hors sujétion techniques particulières) :

- soit au droit des gouttières et des descentes d'eau pluviale
- soit sur les côtés des façades au droit des arrêtes des murs
- soit habillés par des végétaux.

Elles auront la même couleur que la façade ou une couleur la plus proche

UB-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

12.1 Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dimensions minimum des places :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

A titre indicatif, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

12.2 Nombre d'emplacements :

- Construction* à usage d'habitation :

destination	normes de stationnement automobile	normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	1 place par tranche de 50 m ² de SDP. Toute tranche de 50 m ² entamée génère la création d'une place de stationnement. Lorsqu'il y a la création de deux places de stationnement, il est exigé qu'une soit couverte. Il ne pourra par être exigé pas être exigé plus de 2 places de stationnement par logement quelquesoit sa surface de plancher	1.5 % de la SDP pour toutes opération de plus de 200 m ² de SDP.
Bureaux	La surface de stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf en cas de changement de destination	1 % de la SDP pour toute construction supérieures à 150 m ² de SDP
Artisanat et commerces	Au delà de 100 m ² de SDP, la surface des stationnements sera au moins égale à 60 % de surface de plancher de l'établissement	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP
Hébergement hôtelier et restaurants	Une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environs) Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant (toute tranche entamée génère la création d'une place)	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150 m ² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Des stationnements visiteurs seront réalisés en surface en plus des places règlementaires demandées et à hauteur de 5% du nombre de places réalisée sur les programmes de plus de 200 m² de SDP dans la limite de 10 places maximum. Ces stationnements seront réalisés en dehors des emprises actuelles des voies et futures voies.

12.3 Les garages existants doivent garder leur usage initial.

Modification n°3 du PLU de Voisins-le-Bretonneux – 26/05/2014

Règlement – Volume IV - Tome 1 et 2 – Règlement & Annexes au règlement : Définitions et croquis et listes des emplacements réservés

Le changement d'usage du garage n'est autorisé que sous conditions de sa restitution sur l'ilot de propriété et selon les normes ci-dessus.

En cas de copropriété, il sera restitué sur le lot de copropriété.

Pour rappel, les caractéristiques des places de stationnement doivent être les suivantes :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Règles générales :

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

Sur l'ensemble de la zone, il y a obligation de planter.

13.2 Espaces libres et plantations :

Les arbres remarquables sont conservés. Toutefois les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences équivalentes.

Dans les ensembles de constructions* groupées, les espaces communs seront plantés et aménagés.

La plantation d'un arbre de haute tige ou d'arbustes est obligatoire pour 100 m² de terrain libre.

UB-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*.

Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0,80 pour le secteur UB a.

Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0,50 pour le secteur UB b.

Dans le secteur UBb, cette règle ne s'applique pas à l'aménagement des combles dans les volumes existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

ZONE URBAINE UC

UC-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les établissements et installations à usage industriel ;
- les constructions* à usage d'habitation comportant plus de deux logements ;
- les lotissements ou opérations groupées à usage d'activités industrielles ou artisanales ;
- aucun terrain ne peut recevoir plus d'une construction* dédiée à l'habitat* ;
- les établissements ou installations classés;
- le stationnement des caravanes;
- l'aménagement de tout terrain de camping ou de caravanes;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules;
- les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques soumis à déclaration.

UC-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITIONS**

Sont admises dans la zone UC les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les établissements et installations à usage artisanal, commercial, de services et les professions libérales ;
- les constructions* à usage d'habitation ne comportant pas plus de deux logements et leurs extensions ;
- une construction* dédiée à l'habitat* par unité foncière ;
- la construction* d'abri jardin ou d'abri bois n'excédant pas 10 m² au sol ;
- les constructions* à usage d'équipements publics* et les logements nécessaires à leur fonctionnement ;
- les activités tertiaires dans l'habitation. La surface affectée aux activités tertiaires* ne pourra excéder 33% de la SHON totale et plafonnée à 50 mètres carré par logement ;

Des prescriptions d'isolation phonique sont imposées aux nouvelles constructions* à usage d'habitation implantées le long des voies bruyantes RD 36 et RD 91 (Cf. étude au titre de l'article L111-1-4 du CU)

Est admis, en outre, dans le secteur UCb :

- l'aménagement des combles dans les volumes existants.

UC-ARTICLE 3 :

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1 Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.2 Voiries nouvelles :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères et présenter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées à créer se terminant en impasse sont interdites.

UC-ARTICLE 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

4.2.1. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

4.3 Desserte téléphonique et électrique :

Si les réseaux de téléphone ou d'électricité ou de télédiffusion sont enterrés sur le domaine public, ils doivent l'être sur les parcelles privées.

UC-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

UC-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES**

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Les constructions* nouvelles seront implantées soit à l'alignement* existant soit avec un recul de 5 mètres minimum.
- Les extensions des constructions* existantes ne pourront en aucun cas s'édifier entre la voie et la façade de la construction* existante.
- Dans le cas de reconstruction, les implantations existantes seront conservées.

Dans le cas où les constructions existantes sont desservies par plusieurs voies, ces règles s'appliquent uniquement à la voie d'adressage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UC-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Dans le secteur UCa :

- les constructions* ne pourront pas s'implanter en limites séparatives ;
- les constructions* s'implanteront avec une marge de recul de 5 mètres minimum pour les parties de construction* comportant des ouvertures principales* ;
- les constructions* s'implanteront avec une marge de recul de 2 mètres minimum pour les parties de constructions* aveugles ;

Dans le secteur UCb :

- les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives, doivent s'implanter sur ces limites ou à 3 mètres au moins de celles-ci ;
- En cas d'ouverture principale*, la construction* sera implantée à 4 mètres au moins des limites séparatives ;
- En cas d'ouverture secondaire*, la construction* sera implantée à 3 mètres au moins des limites séparatives.
- La surélévation ou l'extension dans la continuité d'un bâtiment existant situé à moins de 3 mètres des limites séparatives est possible en cas de mur aveugle. (cf. schémas en annexe).

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*. »

UC-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Aucun terrain ne peut recevoir plus d'une construction* dédiée à l'habitat*.

Seule est autorisée en plus de l'implantation de la construction* principale dédiée à l'habitat*, l'implantation des annexes* et les garages.

Les abris de jardin ou abris bois non accolés à la construction* existante seront implantés sur le fond de la parcelle, en limite séparative* ou le long de la haie végétale s'il en existe une en limite.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

UC-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Sur l'ensemble du secteur UCa et pour tout terrain, l'emprise des constructions* ne peut dépasser 30 % de la superficie.

Sur l'ensemble du secteur UCb et pour tout terrain, l'emprise des constructions* ne peut dépasser 40 % de la superficie.

Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UC-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions* ne peut pas excéder 9 mètres au faîtage* **ou à l'acrotère**. Celle des garages est limitée à 5 mètres au faîtage* et celle des autres annexes à 3 mètres au faîtage*.

Pour les garages des maisons individuelles et lorsque ceux-ci sont accolés à l'habitation, et qu'ils présentent des extensions verticales ou des aménagements de pièces d'habitation en étage, la hauteur cumulée du garage et de la surélévation ne doit pas excéder 6 mètres au faîtage*. Cette hauteur de garage doit toujours être au moins inférieure à 50 centimètres au faîtage* l'habitation.

Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UC-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE

11.1 Les toitures :

Les toitures des constructions nouvelles seront à deux versants qui n'excéderont pas une pente de 45° pour chaque versant.

Les toits des vérandas et des auvents ainsi que ceux des extensions horizontales inférieure ou égale à 30 m² d'emprise au sol, peuvent avoir un versant d'une pente maximum de 45°. Sinon la règle est à deux versants

Lorsque la construction existante a déjà un toit à un versant, le toit des extensions de plus de 30m² d'emprise au sol peut avoir au moins un versant d'une pente maximum de 45° et lorsque l'extension se fait dans la continuité du versant existant. Sinon la règle est à deux versants.

Toute extension disposera des mêmes matériaux de couverture que ceux employés pour la construction* principale. Les abris de jardins en bois et les vérandas sont également acceptés. Les abris de jardin et les vérandas* ne sont pas soumis à cette obligation.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées et de s'insérer dans un projet d'architecture prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale. Dans ce cas, ce choix devra être techniquement motivé et illustré.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux règles du présent article. »

11.2 Les matériaux :

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- Les différents murs des bâtiments principaux et annexes* doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions* avoisinantes.
- Les matériaux de construction* (parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, fibrociment, béton, enduit ciment gris, ...) doivent être recouverts afin de s'insérer au mieux dans l'environnement existant. Le bois peut-être utilisé comme matériau de construction* et de parement.
- Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.

11.3 Les ouvertures :

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leur positionnement, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction*.

11.4 Les clôtures :

- Les clôtures peuvent être, soit végétales doublées ou non d'un grillage ou de lisses en bois d'une hauteur maximale de 2 mètres, soit constituées de murs ou de murets surmontés de lisses de bois, de grillages ou de barreaudages verticaux. La hauteur totale n'excédera pas 2 mètres.
- Les murs et murs bahuts seront réalisés avec les mêmes matériaux que les habitations et revêtus de la même façon.

11.5 Haute Qualité Environnementale :

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc.

11.6 Insertion des constructions dans le site ;

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.7 Dispositifs techniques particuliers destinés à l'utilisation des énergies renouvelables : capteur solaire, éolienne et pompe à chaleur... :

Dans la mesure du possible et si les conditions techniques le permettent :

- Ils seront posés de manière à ne pas être visible depuis la voie publique
- Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.
- Leur aspect extérieur et notamment leur couleur devront être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage.

Dispositions particulières concernant les capteurs solaires :

Les capteurs solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Les panneaux solaires doivent être positionnés de façon à ce que les châssis de toit soient mieux pris en compte dans le dessin pour avoir un dessin harmonieux sur le toit et d'un seul tenant (hors sujétions techniques particulières).

- Sur toitures inclinées

Les capteurs devront être fixes et insérés le mieux possible dans l'épaisseur de la couverture. Ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible

Dispositions particulières concernant les pompes à chaleur, climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air :

Les goulottes de ces équipements doivent être insérées au mieux dans le bâti existant et être installées (hors sujétion techniques particulières) :

- soit au droit des gouttières et des descentes d'eau pluviale
- soit sur les côtés des façades au droit des arrêtes des murs
- soit habillés par des végétaux.

Elles auront la même couleur que la façade ou une couleur la plus proche

UC-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

Le nombre d'emplacements à aménager est de deux places de stationnement par logement dont une place couverte.

Modification n°3 du PLU de Voisins-le-Bretonneux – 26/05/2014

Règlement – Volume IV - Tome 1 et 2 – Règlement & Annexes au règlement : Définitions et croquis et listes des emplacements réservés

Les garages existants doivent garder leur usage initial.

Le changement d'usage du garage n'est autorisé que sous condition de sa restitution sur l'ilot de propriété et selon les normes ci-dessous.

En cas de copropriété, il sera restitué sur le lot de copropriété.

Pour rappel, les caractéristiques des places de stationnement doivent être les suivantes :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions* ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règles de stationnement. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

UC-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Règles générales :

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

Sur l'ensemble de la zone il y a obligation d'engazonner et de planter des arbres et arbustes : 1 arbre ou des arbustes pour 100 m² de terrain libre.

13.2 Espaces libres et plantations :

Les arbres remarquables sont conservés. Toutefois les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans les ensembles de constructions* groupées, les espaces communs seront plantés et aménagés.

UC-ARTICLE 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

SECTEURS	C.O.S.
	Habitation - Bureaux - Activités tertiaires - Commerces
UC a	0,40
UC b	0,50

Dans le secteur UCb, cette règle ne s'applique pas à l'aménagement des combles dans les volumes existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

ZONE URBAINE UI

UI-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits en UI :

- les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux prévus à l'article UI.2 ;
- les constructions* à usage agricole ;
- les terrains de camping et de caravanes ;
- le stationnement des caravanes
- le dépôt extérieur de tout engin matériel ou matériaux
- toutes activités pouvant générer des nuisances.

UI-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITIONS**

2.1 Sont admises les occupations et utilisations du sol ci –après à usage :

- d'activités économiques : industrie, commerce, artisanat, tertiaire bureaux et activités de service, ainsi que leurs annexes* (garages, locaux techniques, entrepôts...) ;
- d'activités hôtelières, para-hôtelières et de restauration ;
- de résidences services ;
- d'équipements publics* ;
- des équipements privés d'intérêt général,
- les constructions* à usage de stockage sont autorisées à condition qu'elles fassent partie intégrante de l'ensemble immobilier à réaliser et dans la limite maximum de 25 % de SHON globale autorisée ;
- les résidences pour étudiants ; et autres logements spécifiques*
- les installations classées soumises à autorisation et déclaration pour la protection de l'environnement ;
- les constructions* liées à la réalisation des équipements publics* ;
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions*.

2.2 Règles particulières :

Les constructions* à usage d'habitation, autres que les résidences pour étudiants et autres logements spécifiques, ne sont admises qu'à condition d'être destinées à la maintenance et à la gestion (fonctionnement, surveillance, gardiennage, direction, etc.) des établissements édifiés dans la zone.

UI-ARTICLE 3 :

ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.1 Accès :

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables.

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

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Un permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant les accès.

3.2 Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères et présenter une largeur minimale de chaussée de 4 mètres.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation ou de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

UI-ARTICLE 4 :

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau :

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les

modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

4.2.1. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

4.3 Desserte téléphonique et électrique :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés sur les parcelles privées.

UI-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

UI-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES**

Au carrefour de la RD36/91 sur une longueur de 30 mètres maximum de part et d'autres, les bâtiments s'implanteront à l'alignement* existant.
S'agissant des autres voies, les constructions* pourront s'implanter à l'alignement*. Dans le cas contraire, une marge de recul de 5 mètres minimum devra être respectée.

UI-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent respecter une distance minimum de 3 mètres.

UI-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Néant.

UI-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des constructions* ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.
Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

UI-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*).ou de l'acrotère des terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone la hauteur des constructions* ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage* ou à l'acrotère des terrasses.

UI-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE

11.1 L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites;
- aux paysages naturels ou urbains.

11.2 Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

11.3 Parements extérieurs :

- Les différents murs des bâtiments et annexes* doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions* avoisinantes.
- Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.
- Les matériaux de construction* (parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, fibrociment, béton, enduit ciment gris, ...) doivent être recouverts même pour les parties de construction* en limite séparative*, en attente d'extension ou de construction* mitoyenne. Le bois peut-être utilisé en matériaux de construction* et de parement.
- Les façades donnant sur la RD 91 doivent présenter un caractère homogène ménageant des ruptures dans leur linéaire.

11.4 Sont interdits :

- Les façades aveugles sur la RD 91.
- Les locaux techniques isolés, visibles depuis l'espace public.
- Les locaux techniques dépassant l'acrotère d'un bâtiment.

La couleur des matériaux utilisés pour les façades se rapprochera des teintes de la pierre naturelle traditionnellement utilisée dans la région d'Île de France.

11.5 Haute Qualité Environnementale :

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc.

UI-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

12.1 Principes :

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules, s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions*, installations ou transformations de locaux, doit être assuré en dehors des voies publiques.

A titre indicatif, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m²

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 2m² ou 2 places pour 100m² de SHON.

12.2 Nombre d'emplacements :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE DE PLACES
Bureaux (1)	1 place de stationnement par 40 m ² de SDP
Locaux d'activités industrielles (1)	1 place pour 60 m ² de SDP.
Habitation liée à l'activité	1 place par logement SDP.
Commerces et services (1)	1 place pour 35 m ² de SDP.
Restaurants	1 place par 10 m ² de salle de restaurant.
Hôtels	1 place par chambre.
Entrepôts	1 place pour 100 m ² de SDP.
Les logements spécifiques* dans la zone (1)	1 place pour 3 chambres ou studios.

(1) des stationnements visiteurs seront réalisés en surface en plus des places règlementaires demandées et à hauteur de 5% du nombre de places réalisée sur le programme dans la limite de 10 places maximum.

UI-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur l'ensemble de la zone UI, il y a obligation d'engazonner et de planter. Dans ce cas, les plantations se feront avec 1 arbre ou des arbustes pour 100 m² de terrain libre.

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences locales.

Au minimum 20 % de la superficie du terrain doivent être aménagés en espaces verts et plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de superficie.

Des plantations d'arbres ou d'arbustes devront être prévues en limite de terrain.

En tout état de cause le réseau des cheminements et des rigoles devra être préservé.

UI-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Le coefficient d'occupation du sol* est égal à 0,80.

Il n'est pas fixé de COS pour les équipements publics*.

ZONE URBAINE UL

UL-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles prévues à l'article 2.

UL-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITIONS**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les équipements publics*.
- les constructions* liées aux activités de loisirs et leurs équipements sanitaires.
- les installations légères liées aux activités de loisirs.
- la construction* de logements liés aux activités précitées (logements de gardien).
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions*.
- le stationnement des caravanes.

UL-ARTICLE 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer, notamment, une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

UL-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 Eau :

Toute construction* doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

4.2.2. Eaux pluviales

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

4.3 Desserte téléphonique et électrique :

S'ils sont sur le domaine public, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés sur les parcelles privées, sur l'ensemble de la zone UL.

UL-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

UL-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES**

Aucune construction* nouvelle ne peut être édiflée à moins de :

- 15 mètres de l'alignement* des routes départementales.
- 6 mètres de l'alignement* des autres voies.

UL-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* doivent être édiflées de telle manière que la distance de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative* soit d'un minimum de 4 mètres.

UL-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Néant.

UL-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

UL-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Dans l'ensemble de la zone UL, les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article.

UL-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES** **IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clore, pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site, par exemple :

- les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'une bonne intégration au support qui les accueille,
- les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public
- les toitures végétalisées.

UL-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics*. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

UL-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sur l'ensemble de la zone :

- la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 100 mètres carré de terrain libre.
- l'autorisation de coupe ou d'abattage et, le cas échéant, l'autorisation de défrichement, seront jointes à la demande de permis de construire.
- les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement.
- les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

UL-ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Néant.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA
ZONE NATURELLE ET FORESTIERE
« N »

N-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés*.

Toutes les occupations et utilisations du sol, hormis celles existantes ou énumérées à l'article 2.

Sont interdites toutes constructions* de nouvelles voiries autres que celles relatives aux liaisons douces, aux parkings et leurs accès.

N-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITIONS**

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci - après :

- les constructions* existantes.
- la reconstruction des constructions* existantes, à l'identique, en cas de sinistre.
- les équipements d'infrastructures autres que ceux définis à l'article N-1 ci-dessus.
- les locaux techniques.
- les aires de jeux.

N-ARTICLE 3 : **ACCES ET VOIRIE**

Néant.

N-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

N-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

N-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions* admises à l'article N-2 devront avoir un retrait d'au moins 15 mètres par rapport à l'alignement* de la RD 36, et 5 mètres par rapport à la RD 91 sauf suggestions particulières dues à la topographie ou d'ordre technique.

Des implantations différentes pourront être autorisées, par rapport à d'autres voies, en fonction de la nature de l'ouvrage et à la condition que cette implantation ne porte pas atteinte par sa situation, ses dimensions et son aspect extérieur au paysage urbain.

N-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* admises à l'article N-2 s'implanteront en limite séparative* ou d'une telle manière que la distance en tout point du bâtiment au plus proche de la limite séparative* soit d'un minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes pourront être autorisées en fonction de la nature de l'ouvrage et à la condition que cette implantation ne porte pas atteinte par sa situation, ses dimensions et son aspect extérieur au paysage urbain.

N-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

Néant.

N-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

N-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

N-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES** **IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

Néant.

N-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

Néant.

N-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme : tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, est interdit.

N-ARTICLE 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Néant.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX

ZONES A URBANISER

« AU »

ZONE AU a : la Manivelle

AUa-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ;
- les dépôts et entrepôts ;
- les établissements et installations à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes
- l'aménagement de tout terrain de camping ou de caravanes ;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques soumis à déclaration.

AUa-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises dans la zone, les constructions* à usage :

- d'habitation et leurs annexes* ;
- les activités tertiaires dans l'habitation ;
- d'équipements publics* et les logements nécessaires à leur fonctionnement ;
- de commerces ;
- d'équipements privés d'intérêt général* et les logements nécessaires à leur fonctionnement ;
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions* ;

Pour les immeubles collectifs d'habitation, il sera réalisé une cave par logement (hors logements spécifiques*).

AUa-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 Voiries :

Les voies publiques comme privées se terminant en impasse sont interdites.

Les voies* privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères. La largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

AUa-ARTICLE 4 : DESSERTER PAR LES RESEAUX

Toute construction* doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction* ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

AUa-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

AUa-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions* s'implanteront soit à l'alignement* des voies existantes soit avec un recul de trois mètres minimum.

AUa-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives, peuvent s'implanter sur ces limites.

Dans le cas contraire, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres en cas d'ouverture principales*.

Toutefois, cette distance peut être ramenée à 3 mètres, pour les parties de construction* qui ne comportent pas d'ouverture principale*.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

AUa-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

La construction* de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

La distance minimale entre les bâtiments doit respecter la règle des 6 mètres dans le cas d'ouverture principales* et 4 mètres pour les autres types d'ouvertures.

AUa-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 50 %.

Les équipements publics* et privés d'intérêt général* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

AUa-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*), ou de l'acrotère des terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Pour les habitations individuelles, la hauteur totale n'excédera pas 10 mètres au faîtage* ou à l'acrotère.

Pour toutes les autres constructions*, la hauteur totale n'excédera pas 13 mètres au faîtage* ou à l'acrotère.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements publics*.

AUa-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.

Les toits participent de façon importante au paysage de la ville. Dans la zone, les combles* et toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sans excéder une pente supérieure à 45°. Les toitures auront les pentes comprises entre 30° et 45°. Les matériaux de couverture utilisés devront être en harmonie avec ceux des bâtiments existants situés à proximité. Seules, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées quand elles présentent une architecture innovante prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale.

Les excroissances éventuelles ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons jointoyés, en meulière ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures traditionnelles. Ces murs pourront être recouverts d'un chaperon en tuiles ou en briques. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètres de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction* et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

AUa-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et être non commandées.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics*. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

Logements collectifs :

Une proportion de 50 % au moins des surfaces de stationnement devra être réalisée en sous-sol, pour les constructions* d'habitations collectives.

Pour rappel, les caractéristiques des places de stationnement doivent être les suivantes :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

A titre indicatif, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès, est de 25 m².

Pour les logements locatifs financés avec 1 prêt aidé de l'Etat, une place par logement sera demandée.

Pour les constructions* à usage d'habitat* collectif, des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus, couverts et clos pour les vélos, et fermés pour les voitures d'enfants et facilement accessible depuis la voie publique.

12.2 Règles particulières :

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions* projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction* principale,
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement public en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme.

12.3 Normes de stationnement :

destination	normes de stationnement automobile	normes de stationnement deux roues non motorisés
Habitation	1 place par tranche de 50 m ² de SDP. Toute tranche de 50 m ² entamée génère la création d'une place de stationnement. Lorsqu'il y a la création de deux places de stationnement, il exigé qu'une soit couverte. Il ne pourra pas être exigé plus de 2 places de stationnement par logement quelque soit sa surface de plancher	1.5 % de la SDP pour toutes opérations de plus de 200 m ² de SDP.
Logements spécifiques*	1 place pour 3 chambres ou studios	
Bureaux	La surface de stationnement est au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement. Au moins 50 % des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol, sauf en cas de changement de destination	1 % de la SDP pour toute construction supérieures à 150 m ² de SDP
Artisanat et commerces	Au delà de 100 m ² de SDP, la surface des stationnements sera au moins égale à 60 % de surface de plancher de l'établissement	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP
Hébergement hôtelier et restaurants	Une place de stationnement pour 2 chambres pour les hôtels. Pour les hôtels de plus de 30 chambres, ce ratio peut être diminué de 25 % si un emplacement de stationnement est aménagé pour un autocar (véhicule routier de transport collectif de 50 places environs) Pour les restaurants, la surface affectée au stationnement est au moins égale à une place de stationnement par tranche de 10 m ² de salle de restaurant (toute tranche entamée génère la création d'une place)	1 % de la SDP pour toute construction supérieure à 150 m ² de SDP
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150 m ² de SDP	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Des stationnements visiteurs seront réalisés en surface en plus des places règlementaires demandées et à hauteur de 5% du nombre de places réalisée sur les programmes de plus de 200 m² de SDP dans la limite de 10 places maximum. Ces stationnements seront réalisés en dehors des emprises actuelles et futures des voies.

AUa-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

Sur l'ensemble de la zone, il y a obligation d'engazonner et de planter. Dans ce cas, les plantations se feront avec 1 arbre ou des arbustes pour 100 m² de terrain libre.

Dans les ensembles de constructions* groupées, les espaces communs seront plantés avec des arbres ou arbustes à raison de 1 arbre ou arbuste pour 100 m² de terrain libre et aménagés.

AUa-ARTICLE 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Le coefficient d'occupation des sols* est fixé à 0,80 pour l'ensemble de la zone

.ZONE AUb : rue des Mouettes

AUub-ARTICLE 1 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les installations classées soumises à autorisation ;
- les dépôts et entrepôts ;
- les établissements et installations à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'aménagement de tout terrain de camping ou de caravanes ;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques soumis à déclaration
- les bâtiments à usage d'habitation autres que ceux prévus à l'article AUb – 2.

AUub-ARTICLE 2 : **OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS** **CONDITION**

Sont admises dans la zone, les constructions* à usage :

- d'équipements publics* et les logements nécessaires à leur fonctionnement ;
- d'équipements de loisirs ;
- d'équipements privés d'intérêt général* et les logements nécessaires à leur fonctionnement ;
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions*.

AUub-ARTICLE 3 : **ACCES ET VOIRIE**

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 Voiries :

Les voies publiques comme privées se terminant en impasse sont interdites.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères. La largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

AUb-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction* ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

AUb-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

AUb-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX VOIES**

Les constructions* s'implanteront soit à l'alignement* des voies existantes soit avec un recul de trois mètres minimum.

AUb-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT** **AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives, peuvent s'implanter sur ces limites.

Dans le cas contraire la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres en cas d'ouvertures.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

AUb-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR** **RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

La construction* de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

La distance minimale entre les bâtiments doit respecter la règle des 6 mètres dans le cas d'ouverture principales* et 4 mètres pour les autres types d'ouvertures. »

AUb-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 50 %.

Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

AUb-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*) ou à l'acrotère des terrasses.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Pour toutes les constructions*, la hauteur totale n'excédera pas 13 mètres au faîtage* ou à l'acrotère des terrasses.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements publics*.

AUb-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES** **IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE**

Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.

Généralement les toits participent de façon importante au paysage de la ville. Dans la zone, les combles* et toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sans excéder une pente supérieure à 45°.

Seules, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées quand elles présentent une architecture innovante prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale.

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

AUb-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et être non commandées. Le stationnement des vélos devra être étudié pour tout type de construction*.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics*. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

Normes de stationnement :

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de place doit être défini en fonction du besoin et justifié.

Un parking visiteur sera à réaliser pour tout équipement. Le nombre de place sera défini en fonction du besoin mais il devra être au minimum de 16 places.

AUb-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal.

Sur l'ensemble de la zone, il y a obligation d'engazonner et de planter. Dans ce cas, les plantations se feront avec 1 arbre ou des arbustes pour 100 m² de terrain libre.

Dans les ensembles de constructions* groupées, les espaces communs seront plantés et aménagés.

AUb-ARTICLE 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Le coefficient d'occupation du sol* est fixé à 0,80 pour l'ensemble de la zone.
Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

ZONE AUc : la Remise

AUc-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations classées soumises à autorisation ;
- les dépôts et entrepôts ;
- les établissements et installations à usage industriel ;
- le stationnement des caravanes ;
- l'aménagement de tout terrain de camping ou de caravanes ;
- l'ouverture ou l'exploitation de carrières ;
- le dépôt de véhicules ;
- les antennes d'émission ou de réception des signaux radioélectriques soumis à déclaration.

AUc-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises dans la zone, les occupations et utilisations du sol ci – après et les constructions* à usage :

- d'habitation et leurs annexes* au delà de la bande des 75 mètres calculée à partir de l'axe de la RD 36 ;
- de commerces, artisanats, services et bureaux pour les constructions implantées dans la zone des 75 mètres mesurée à l'axe de la RD 36
- de l'habitation dans la zone des 75 mètres mesurée à l'axe de la RD36 dans le respect des exigences d'isolation acoustique.
- de professions libérales ;
- les activités tertiaires dans l'habitation ;
- d'artisanat et les établissements et installations classés soumis à déclaration pour la protection de l'environnement et liés aux constructions* autorisées ;
- les lotissements ou opérations groupés à usage d'activités artisanales ;
- d'équipements publics* et les logements nécessaires à leur fonctionnement quelque soit leur implantation ;
- les ouvrages techniques liés au bon fonctionnement des réseaux relatifs aux constructions*
- équipement privé d'intérêt général et les logements nécessaires à leur fonctionnement
- les constructions* à usage :
 - d'activités de services.
 - d'activités hôtelières.

Pour les immeubles d'habitat collectif, il sera réalisé une cave par logement.

AUc-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2 Voiries :

Les voies publiques comme privées se terminant en impasse sont interdites.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et de ramassage des ordures ménagères. La largeur de la chaussée ne peut être inférieure à 3,50 mètres.

AUc-ARTICLE 4 : **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction* ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif.

Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe). Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Dans les secteurs relevant de l'assainissement non-collectif (cf carte de zonage des eaux usées jointe en annexe), une installation individuelle est admise, mais est soumise à l'autorisation du Président de la CA. Les prescriptions techniques et administratives de ce type d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement non collectif de la CASQY.

L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la CA.

Eaux pluviales :

Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Les modalités techniques et administratives de raccordement au réseau public sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la CASQY.

Tous les pétitionnaires ont l'obligation de maîtriser le ruissellement à la source, en limitant le débit généré pour toute opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé (démolition, reconstruction ou extension) ou un terrain naturel dont elle tend à augmenter l'imperméabilisation.

Dans les secteurs équipés d'un réseau public et régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite limite imposé, pour toute nouvelle imperméabilisation, est fixé à 30L/s/ha pour une pluie décennale (prescriptions générales).

Dans les secteurs non-desservis par un réseau public et/ou non-régulés par des ouvrages publics, le débit de fuite est celui fixé par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge-Yvette, à savoir 1, 2 L/s/ha pour une pluie vingtennale.

Le découpage géographique des secteurs est reporté sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales jointe en annexe. »

Dans tous les cas, la régulation de débit rejeté est réalisée dans la limite de la faisabilité technique de régulation et d'entretien.

Une dérogation pourra être accordée aux projets situés en ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) et sur des parcelles d'une surface inférieure à 1000 m².

Les dispositions techniques de rétention des eaux pluviales recommandées sont l'infiltration naturelle, le bassin d'agrément, les systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts, protection incendie ou encore borne de puisage, etc.

Selon la nature des projets, la CA se réserve le droit d'exiger une note de calcul argumentée tant au plan de l'hydraulique, de la pédologie que de l'entretien et de la gestion des éventuels ouvrages envisagés.

AUc-ARTICLE 5 : **CARACTERISTIQUE DES TERRAINS**

Néant.

AUc-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions* à l'angle de la RD 36 et de l'avenue de la Pyramide s'implanteront soit :

- à l'alignement* existant
- à un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.

Aucune construction* longeant la RD 36 ne pourra s'implanter à l'alignement*.

AUc-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives peuvent s'implanter sur ces limites.

Dans le cas contraire la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à 4 mètres en cas d'ouverture principales*.

Toutefois cette distance peut être ramenée à 3 mètres, pour les parties de construction* qui ne comportent pas d'ouverture principale*.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*.

AUc-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN**

La construction* de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.

AUc-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des bâtiments ne pourra excéder 50 %.

Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

AUc-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction* est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage*).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Pour les habitations individuelles, la hauteur totale n'excédera pas 10 mètres au faîtage*.

Pour toutes les autres constructions*, la hauteur totale n'excédera pas 13 mètres au faîtage*.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur du présent article les équipements publics*.

AUc-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES IMMEUBLES ET ELEMENTS DU PAYSAGE

Les terrains non bâtis, les constructions* de toute nature, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Tous les bâtiments, leurs annexes* et clôtures devront être construits avec les matériaux de construction* traditionnels*.

Généralement les toits participent de façon importante au paysage de la ville. Dans la zone, les combles* et toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception, sans excéder une pente supérieure à 45°. Les toitures auront les pentes comprises entre 30° et 45°.

Seules, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées quand elles présentent une architecture innovante prenant en compte les critères de développement durable et de haute qualité environnementale.

Les matériaux de couverture utilisés devront être en harmonie avec ceux des bâtiments existants situés à proximité.

Les excroissances éventuelles ne peuvent être admises que si elles bénéficient d'un traitement de qualité destiné à en limiter l'impact visuel.

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons jointoyés, en meulière ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures traditionnelles. Ces murs pourront être recouverts d'un chaperon en tuiles. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1,20 mètres de hauteur. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction* et surmonté d'une grille à barreaudage vertical de teinte foncée. Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales. L'ensemble n'excédera pas 2 mètres de hauteur.

Il est recommandé d'utiliser des procédés participant à la démarche de Haute Qualité

Modification n°3 du PLU de Voisins-le-Bretonneux – 26/05/2014

Règlement – Volume IV - Tome 1 et 2 – Règlement & Annexes au règlement : Définitions et croquis et listes des emplacements réservés

Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...

Tous les dispositifs techniques à caractère environnemental ou de développement durable sont autorisés à la condition d'une bonne intégration dans le site, par exemple :

- les panneaux solaires sont autorisés à la condition d'une bonne intégration au support qui les accueille,
- les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne doivent pas être visibles depuis l'espace public,
- les toitures végétalisées.

AUc-ARTICLE 12 : **STATIONNEMENT**

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles et être non commandées.

Pour rappel, les caractéristiques des places de stationnement doivent être les suivantes :

Longueur de 5 mètres.

Largeur de 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règles de stationnement pour les équipements publics*. Toute construction* devra faire l'objet d'une étude particulière de fréquentation qui devra être jointe au permis de construire.

Logements collectifs:

Une proportion de 50 % au moins des surfaces de stationnement devra être réalisée en sous sol, pour les constructions* d'habitat* collectif.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et des voitures d'enfants doivent être prévus couverts et clos pour les vélos et fermés pour les voitures d'enfants et facilement accessible depuis la voie publique.

Règles particulières :

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions* projetées, le constructeur peut :

- soit réaliser des places de stationnement sur un autre terrain, à condition que celui ci ne soit pas distant de plus de 300 mètres de la construction* principale.
- soit participer à la réalisation d'aires de stationnement public en application de l'article R. 332.17 et suivants du code de l'urbanisme.

12.3 Normes de stationnement :

TYPE DE CONSTRUCTION*	NOMBRE DE PLACES
Logement collectif : 1 et 2 pièces (3) Logement collectif : 3 pièces et plus (3) Logement locatif financé avec 1 prêt aidé de l'Etat	1 place de stationnement. 2 places de stationnement. 1 place de stationnement
Logement individuel	2 places de stationnement dont 1 couverte
Résidence pour personnes âgées	1 place pour 3 chambres.
Foyers de travailleurs (1) Résidences étudiantes (1)	1 place pour 3 lits. 1 place pour 2 chambres ou studio.
Bureaux et services (2)	1 place pour 40 m ² SHON
Activités, ateliers (2)	1 place pour 40 m ² SHON
Commerces (2,3)	1 place pour 35 m ² SHON avec 1 place minimum
Equipements médicaux et para médicaux :	1 place pour 40 m ² SHON avec 1 place minimum
Hôtels :	1 place par chambre
Restaurants	1 place pour 10 m ² de salle de restaurant
Enseignement primaire et secondaire : (1)	1 place par classe pour les établissements primaires et 2 places par classe pour les établissements secondaires.

(1) Ces établissements doivent comporter une aire de stationnement pour les deux roues (1 m² pour 10 élèves ou personnes).

(2) Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m², elle doit comporter une aire de stationnement pour deux roues dans une proportion de 4 % de la surface totale de stationnement créé.

(3) Les immeubles collectifs doivent comporter un local clos pour les vélos à raison de 1 mètre carré par logement et facilement accessible depuis la voie publique.

AUc-ARTICLE 13 : **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysagé à caractère végétal.

Sur l'ensemble de la zone il y a obligation de planter.

Dans les ensembles de constructions* groupées, les espaces communs seront plantés et aménagés.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

AUc-ARTICLE 14 : **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ***

Le coefficient d'occupation des sols* est fixé à **0,80** pour l'habitat* et **0,30** pour les commerces, services et activités.

Les équipements publics* ne sont pas soumis aux règles du présent article.

PLAN LOCAL D'URBANISME ANNEXES DU REGLEMENT

Définitions et Croquis

**COMMUNE DE VOISINS LE BRETONNEUX,
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
DE SAINT QUENTIN EN YVELINES.
PLAN LOCAL D'URBANISME**

DEFINITIONS

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

ACROTÈRE :

Éléments d'une façade, situé au-dessus de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des murets pleins ou à claire-voie

ALIGNEMENT (ARTICLE 6) :

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

ANNEXES :

Sont considérés comme annexes, les constructions* en dur non destinées à l'habitation ou aux activités.

Il s'agit des abris de jardin, buanderies, auvents, remises, garages, piscines.

BAIES :

Les baies sont les ouvertures fermées ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Les baies constituant l'éclairage premier de pièces principales ont les caractéristiques suivantes : elles disposent d'une hauteur d'allège (espace plein sous une fenêtre) fixée à 1,20 mètres au maximum ; elles possèdent, dans le cas de pièces traversantes ou de pièces d'angle délimitées par deux ou plusieurs façades, la plus importante superficie cumulée de clair de jour en façade.

BANDE CONSTRUCTIBLE :

La bande constructible est un dispositif qui favorise dans la zone UA l'édification des constructions* dans une partie de terrain restreinte. La bande constructible ne s'applique pas aux autres zones.

Dans cette bande, les constructions* doivent être implantées sur les limites séparatives latérales du terrain considéré aboutissant à l'alignement des voies.

La largeur de la bande constructible est fixée à 40 mètres, mesurée à partir :

- de l'alignement de la voie publique ou de la limite de fait de la voie privée.
- le cas échéant, de l'alignement projeté par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé pour création ou élargissement de voie.

BÂTIMENT PROTÉGÉ, ÉLÉMENT PARTICULIER PROTÉGÉ (ARTICLE 11) :

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1 § 7° du code de l'urbanisme, des immeubles (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

La liste des constructions figure dans les annexes III et VI du présent règlement.

CIRCULATION DOUCE :

Mode de déplacement sans véhicule à moteur qui concerne les piétons, vélos, rollers, etc., et qui permet une allure de déplacement plutôt lente.

COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) :

Le COS est défini par l'article R.123-10 du code de l'urbanisme. C'est le rapport de la surface hors œuvre nette* de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain à la surface du terrain.

COMBLE :

Il s'agit du dernier niveau de la construction situé sous la toiture.

CONSTRUCTION :

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

CORPS :

Structure ou partie principale d'un ouvrage.

COURONNEMENT :

Toute partie qui termine le haut d'un ouvrage.

DESTINATIONS DES LOCAUX :

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la SHON d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50 % de la SHON occupée par les artistes.

Hébergement hôtelier :

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques, et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

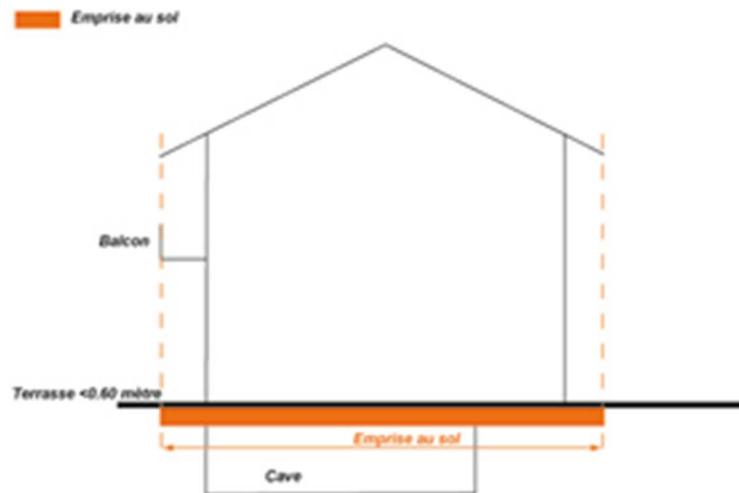
Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS (ARTICLE 9) :

L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de la parcelle.



Dans la bande des 40 mètres

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence et calculé dans la bande constructible des 40 mètres.

EQUIPEMENT PUBLIC OU PRIVE D'INTERET COLLECTIF :

Cette destination comprend les établissements privés qui ont des homologues publics (établissements d'enseignement, de santé, d'action sociale, récréatifs, culturels, sportifs...). Les foyers - logements ne sont pas assimilés à cette destination (ils entrent dans la destination logement).

Un équipement privé d'Intérêt général est un équipement collectif de gestion privée dont l'activité et le service rendu sont les mêmes que ceux de leurs homologues publics (maison de retraite, clinique, établissement d'enseignement sous contrat, crèche,...).

ESPACE BOISE CLASSE (ZONE N) :

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

ESPACE LIBRE PROTEGE :

Un espace libre protégé (E.L.P.) est un espace généralement à dominante minérale, ne comportant pas de construction en élévation et constituant, sur un ou plusieurs terrains, une unité paysagère protégée, en application de l'article L.123-1 (§ 7°) du code de l'urbanisme, pour sa fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, sa qualité esthétique ou de témoignage historique et, le cas échéant, son rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

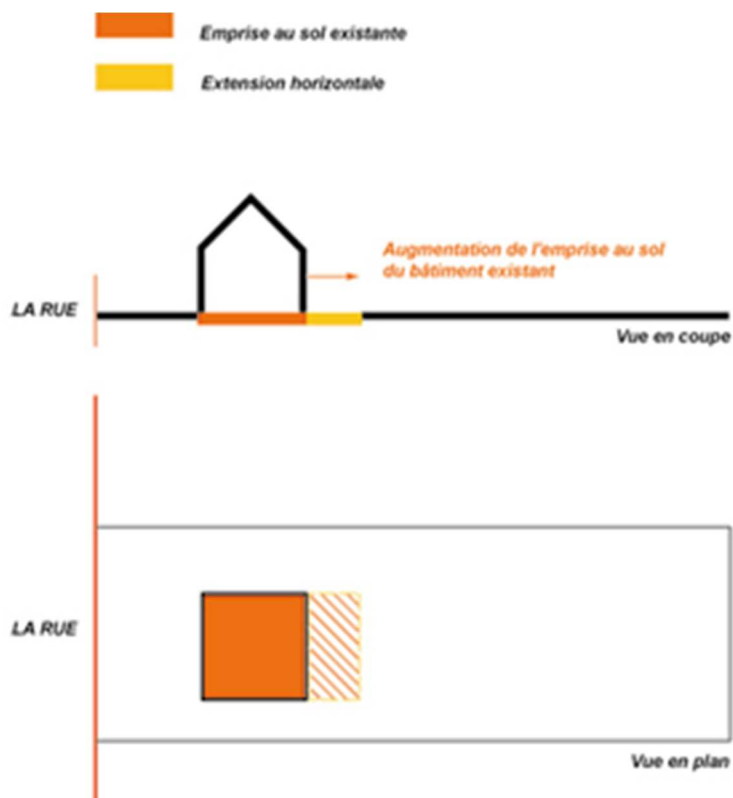
Les E.L.P. sont délimités sur le document de zonage du règlement.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface brute et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction existante ou verticalement, par une surélévation de la construction existante.

EXTENSION HORIZONTALE :

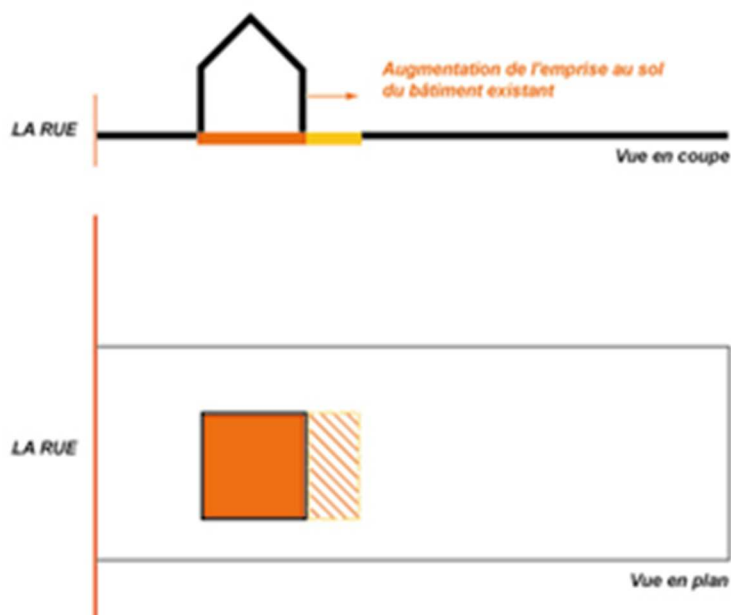
C'est une augmentation de l'emprise du bâtiment existant au sol dans la continuité de la construction principale.



EXTENSION VERTICALE :



C'est une sur élévation de la construction sans augmentation de l'emprise au sol.



FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

HABITAT :

Désignation générique des bâtiments à usage d'habitation ou de logements.

HABITATION :

Voir habitat.

ILOT :

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

LIMITE SEPARATIVE :

C'est la limite séparant deux propriétés, autre que celle définie par l'alignement.

LIMITE SEPARATIVE JOIGNANT L'ALIGNEMENT :

C'est une limite entre des propriétés privées qui aboutit à la voie.

LIMITE DE FOND :

C'est une limite entre les propriétés qui n'a aucun contact avec la voie.

LUCARNE :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous comble.

MATERIAUX TRADITIONNELS :

Matériaux naturels ou d'usage courant contribuant à la construction d'un bâtiment. Les matériaux de construction imitant d'autres matériaux ne sont pas considérés comme des matériaux traditionnels (par exemple le PVC imitant le bois).

MODENATURE :

Ensemble des profils et des moulures d'une façade.

MOELLONAGE :

Construction élevée en moellon (= petit bloc de pierre calcaire, soit brut, soit équarri et plus ou moins taillé, utilisé pour la construction des murs en pierre maçonnés).

ORIEL :

Logette ou avant corps garni de baies, ou ensemble superposé de baies en encorbellement, formant saillie sur le nu de la façade (voir aussi bow-window).

OUVERTURE PRINCIPALE :

Les ouvertures principales se définissent comme une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce d'habitation ou de travail.

OUVERTURE SECONDAIRE :

Les ouvertures secondaires sont des ouvertures qui ne permettent pas par leur dimension, leur orientation et leur conception un éclairage suffisant pour vivre en continu dans la pièce d'habitation ou de travail.

PENTE DE TOITURE

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

PIECE PRINCIPALE :

Est considéré comme pièce principale toute pièce destinée au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue (voir baies constituant l'éclairage premier de pièces principales).

PROSPECT :

En chaque point du périmètre de construction, le prospect est la mesure de l'horizontale perpendiculaire au périmètre en ce point, limitée à son intersection avec une construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou l'alignement opposé d'une voie.

RÉSIDENCE SERVICES :

Les résidences services sont des structures hôtelières qui offrent la possibilité de louer un appartement tout équipé pour des durées variables. Des prestations et des services hôteliers sont inclus dans le loyer ou sont proposés à la carte.

SINISTRE :

Désordre pathologique grave affectant tout ou partie d'une construction. Le terme s'applique à un désordre dès l'instant où il fait l'objet d'une déclaration et d'un dossier de règlement auprès des compagnies d'assurances.

SOL NATUREL :

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction.

SOUBASSEMENT :

Le soubassement désigne le rez-de-chaussée de la construction.

Le niveau de soubassement désignait autrefois le rez-de-chaussée d'un bâtiment, traité en maçonnerie plus épaisse pour conforter l'assise d'un bâtiment.

SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (S.H.O.B.) :

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction (l'article R.112-2 du code de l'urbanisme) y compris l'épaisseur des murs extérieurs et intérieurs.

SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.) :

La surface hors oeuvre nette est définie par l'article L.112-1 et les décrets en Conseil d'Etat s'y rapportant (notamment l'article R.112-2 du code de l'urbanisme).

La SHON est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction, après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre de bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Exemple de calcul de SHON :

TERRAIN :

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles (îlot de propriété) appartenant à un même propriétaire.

TERRASSE :

Est une surface non close.

TOUT VENANT :

Mélange brut de sable et de granulats, tel qu'il est extrait d'une carrière, avant calibrage ou criblage.

VERANDA :

Appelée aussi serre thermique, c'est une construction légère majoritairement vitrée, accolée à un bâtiment d'habitation, La véranda est assimilée à une pièce principale.

VERSANT DE TOITURE :

Il s'agit du plan de toiture entre la ligne de faîtage et la ligne d'égout.

VOIE :

Les espaces à considérer comme voie est l'élément essentiel de structuration de la ville qui assure aussi la desserte des propriétés privées.

Son statut varie néanmoins beaucoup selon sa nature.

VOIE D'ADRESSAGE :

La voie d'adressage est la voie qui localise une construction par une adresse et qui se matérialise par un nom de voie et souvent un numéro.

VUE DIRECTE :

C'est une vue au droit d'une baie, éclairant une pièce principale ou de travail.

VOLUMETRIE EXISTANTE A CONSERVER :

En application de l'article L-123.1 § 7° du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent des immeubles, parties d'immeubles ou ensembles d'immeubles existants dont la volumétrie doit être conservée dans les conditions énoncées par le règlement.

ZONAGE (DU PLU) :

Le zonage consiste à diviser le territoire couvert par le PLU en différentes zones ou espaces à l'intérieur desquels s'appliquent les règles définies par le PLU.

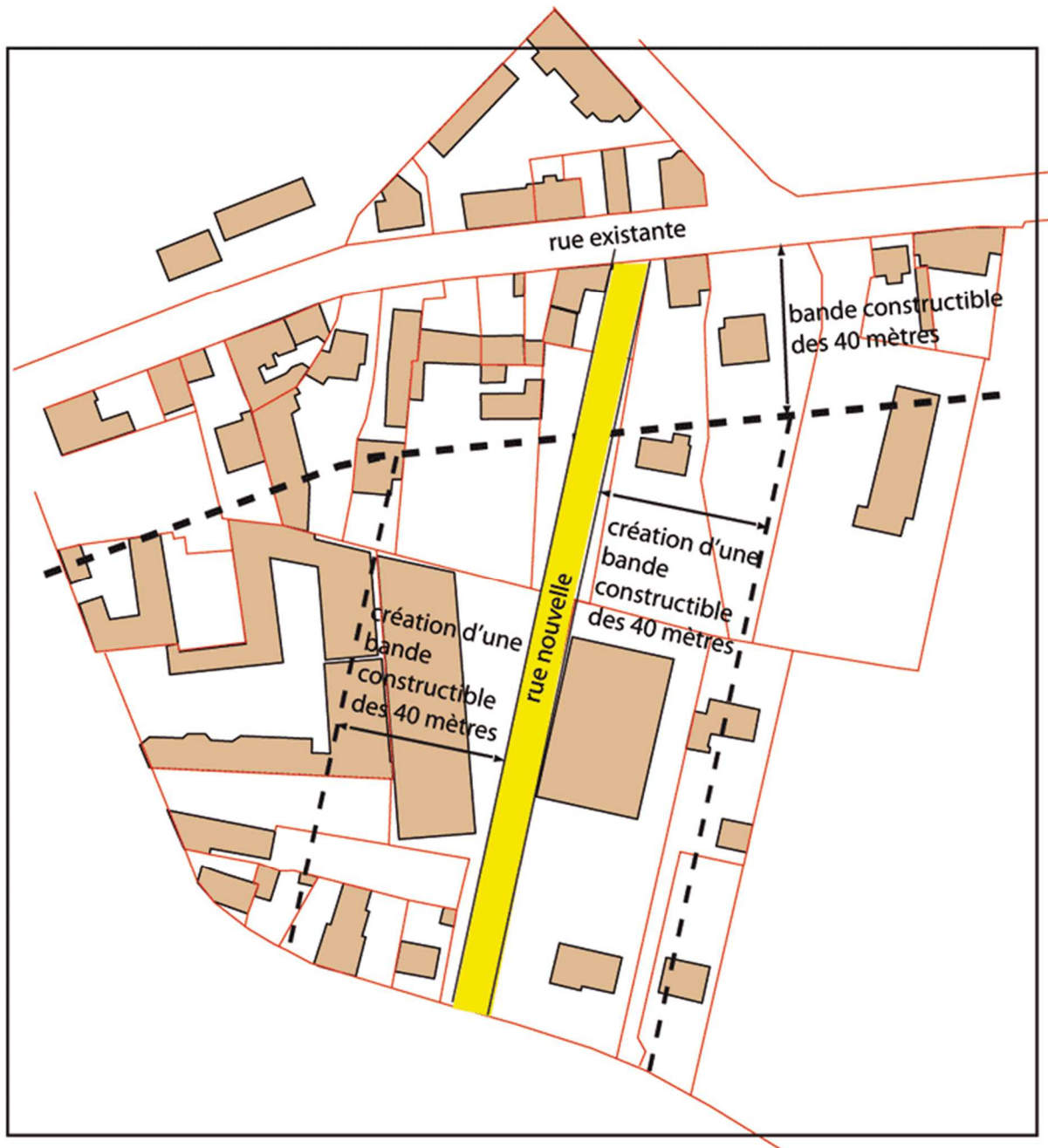
Un PLU délimite les zones urbaines ou à urbaniser, et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

ILLUSTRATIONS

UA-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Figure 1 :

Toute création de voie ouvre des droits à construire sur une bande d'une largeur de 40 mètres à compter de la voie nouvellement créée.



UA-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS** **PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET** **EMPRISES PUBLIQUES.**

Figure 2 : implantations des constructions à l'alignement.

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies.

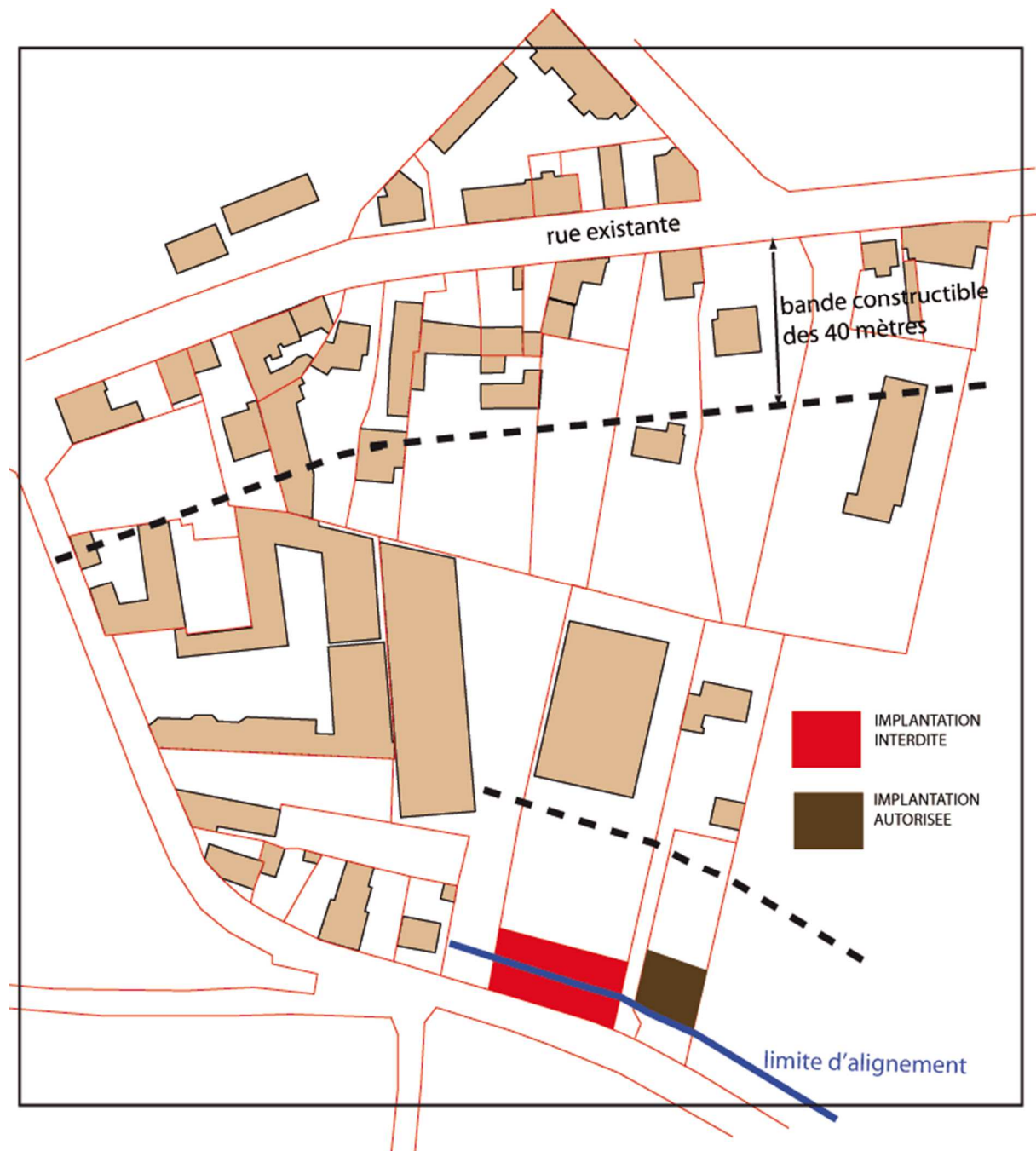


Figure 3 : configuration particulière :

Dans le cas où une ou des constructions voisines existantes sont implantées en retrait de l'alignement, est autorisée pour la construction projetée une implantation avec un retrait identique, mais partiel. Ce retrait par rapport à la voie sera traité, de préférence, en espace végétalisé.

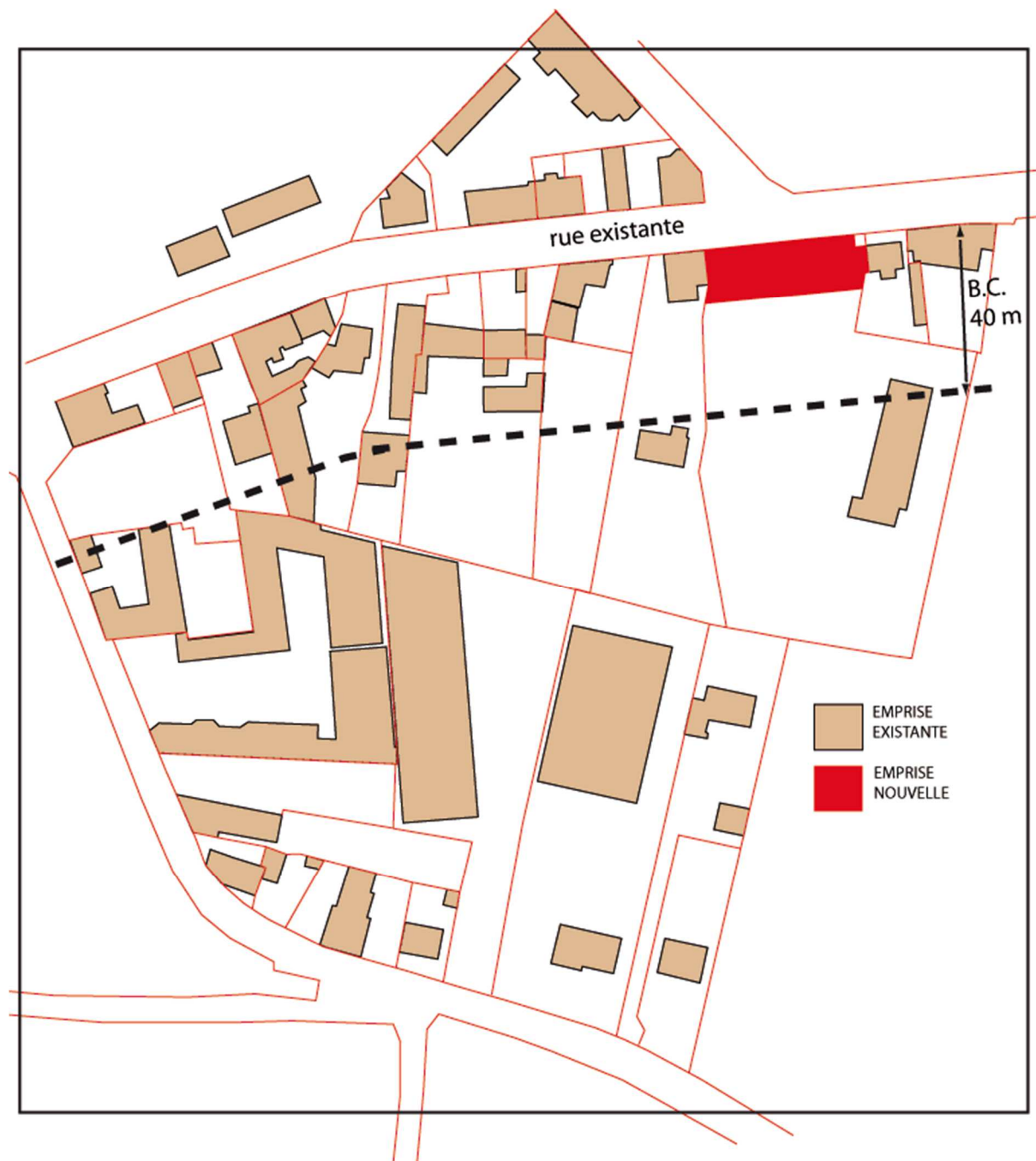


Figure 4 : configuration particulière :

Dans le cas de regroupement parcellaire conséquent ou lorsqu'une échappée visuelle sur un espace planté intérieur ou un élément bâti intéressant le justifie, sont admises des ruptures dans l'implantation continue de la construction à l'alignement sur voie, sous forme d'ouverture.

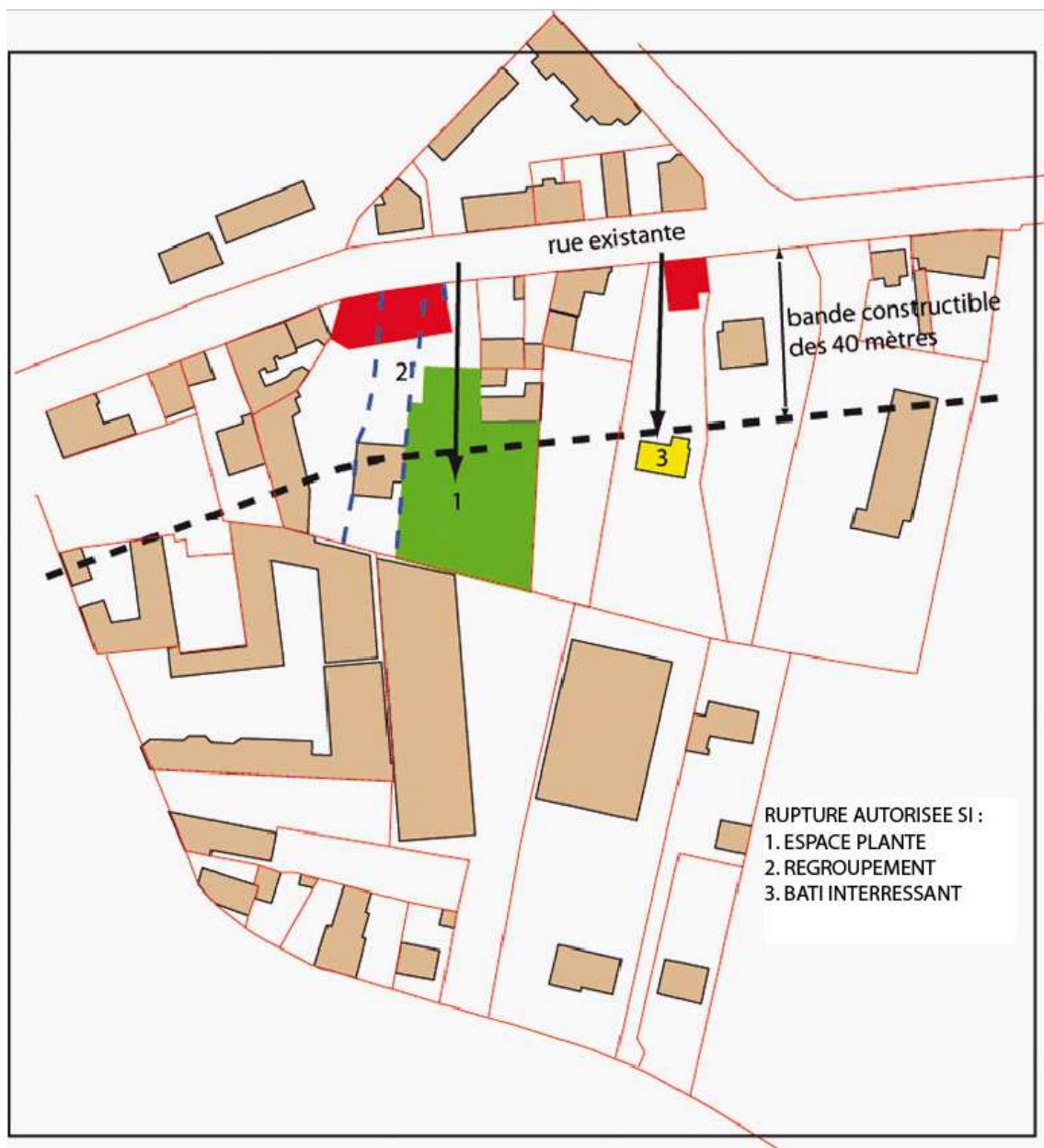


Figure 5 : cas des extensions des constructions existantes :

Pour les extensions de construction existante **inférieures ou égales à 50 m²** d'emprise au sol, il n'y a pas d'obligation d'implantation en limite séparative.

Pour les extensions de construction existante de plus de **50 m²** d'emprise au sol, celles ci doivent s'implanter sur l'une des limites séparatives.

Les parties de construction donnant sur les limites séparatives seront aveugles.

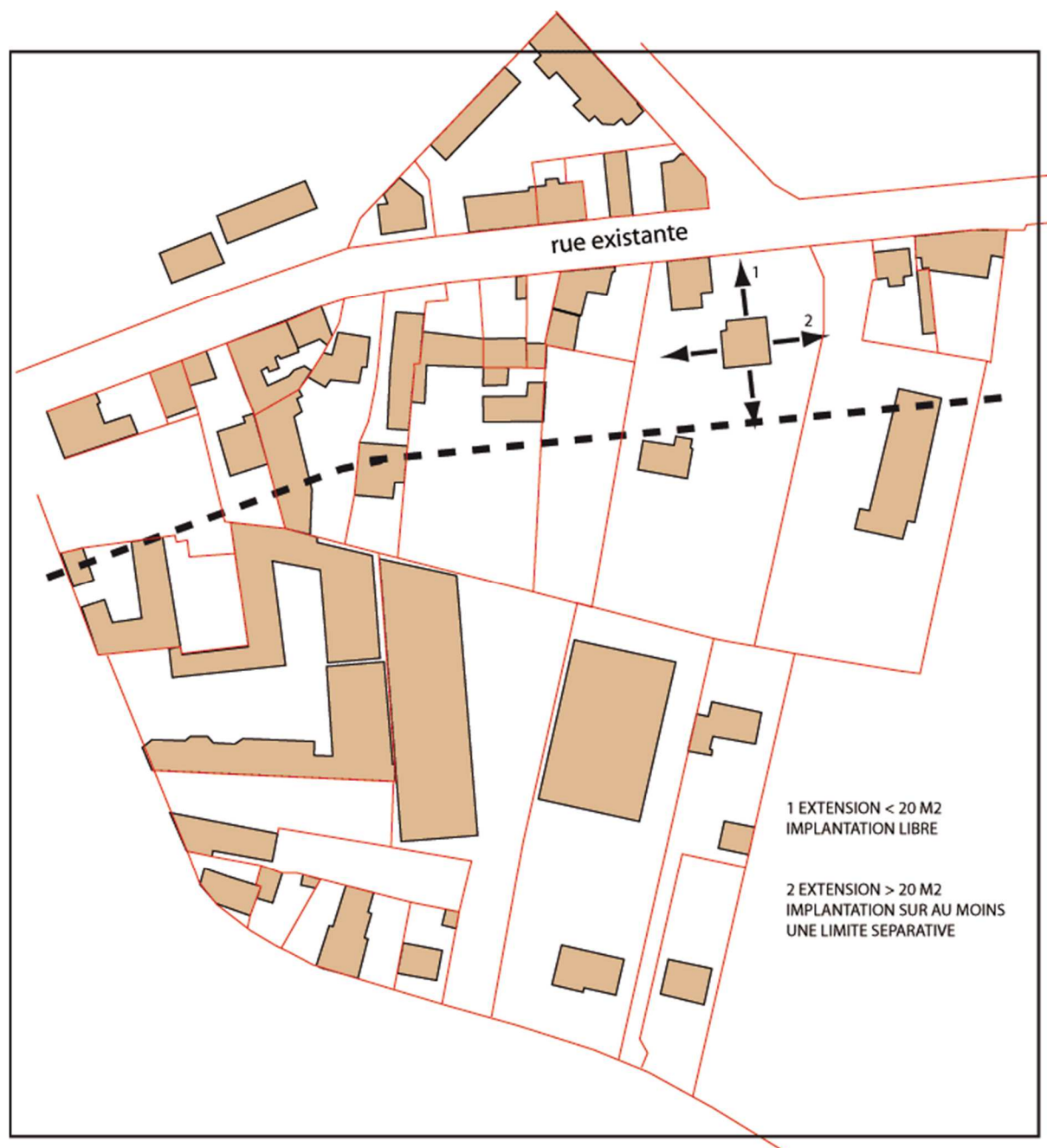
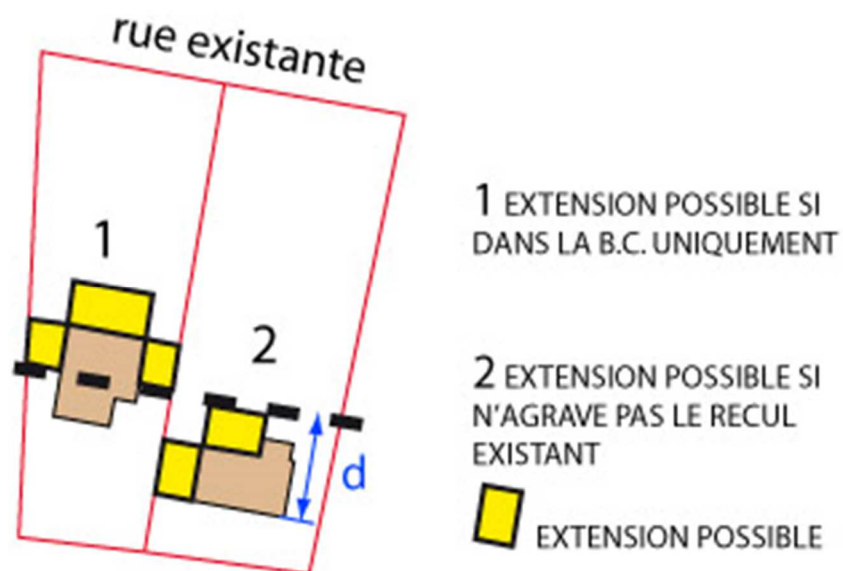


Figure 6 : bande de terrain au delà de la bande constructible :

La règle est que cette bande de terrain est non constructible.

Au delà de la bande constructible, seules les extensions de constructions existantes ou reconstructions à l'identiques sont autorisées. Les parties de construction donnant sur les limites séparatives seront aveugles.



UA-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Figure 7 : règle générale.

Toute construction nouvelle à édifier doit être implantée à l'alignement de la voie publique existante sauf dans le cas de bâtiments annexes ou de garages liés à l'habitation principale.

La distance entre les bâtiments doit respecter la règle de 6 mètres dans le cas d'ouverture de pièces principales et 4 mètres pour les autres types d'ouvertures.

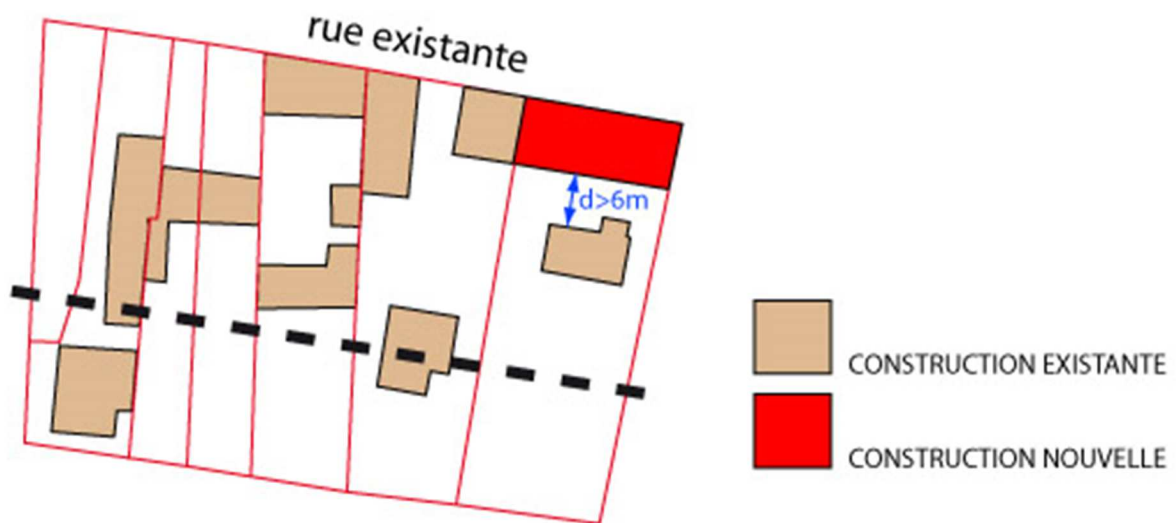
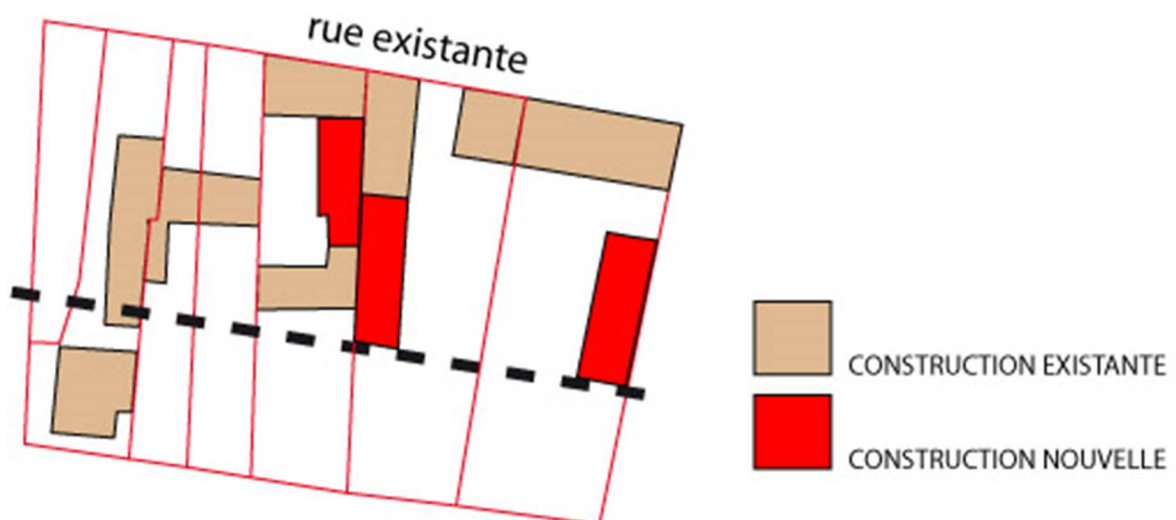


Figure 8 : cas particulier.

Dans le cas de construction existante à l'alignement, l'édification d'une seconde construction **contiguë** à la première n'est autorisée que si chacune des constructions est de fonctionnement autonome, et si elle respecte l'article UA 7 du présent règlement.

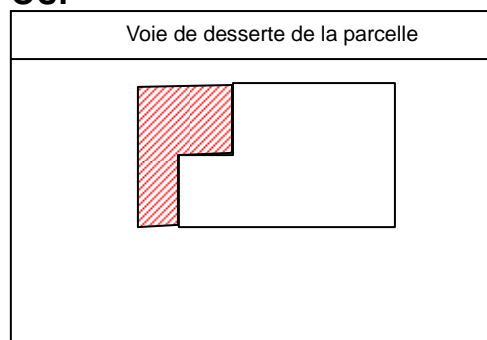


→UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

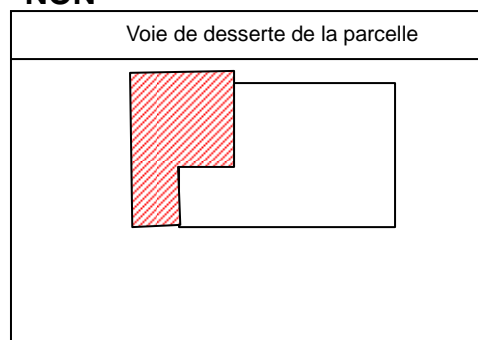
Figure 9

« Les extensions des constructions se feront dans la continuité de la construction existante en conservant au moins le même recul par rapport à l'alignement existant. »

OUI



NON



→ UB ET UC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Figure 10

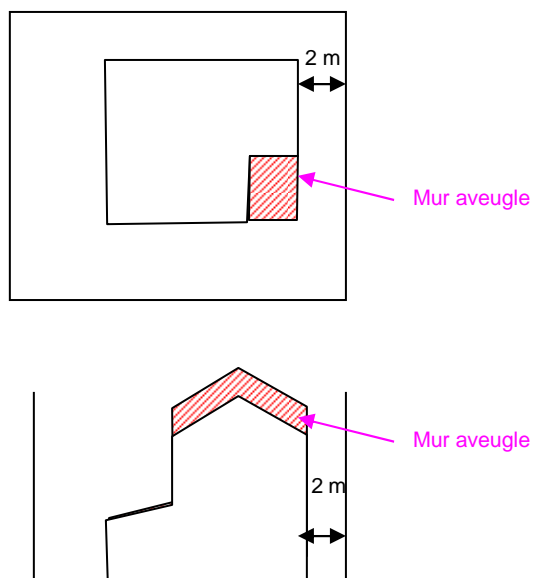
Dans la zone UB et le secteur UCb :

- les constructions* ne présentant pas d'ouverture sur les limites séparatives, doivent s'implanter sur ces limites ou à 3 mètres au moins de celles-ci ;
- La surélévation ou l'extension dans la continuité d'un bâtiment existant situé à moins de 3 mètres des limites séparatives est possible si elle ne comporte pas d'ouverture créant vue.
- En cas d'ouverture principale*, la construction* sera implantée à 4 mètres au moins des limites séparatives ;
- En cas d'ouverture secondaire, la construction* sera implantée à 3 mètres au moins des limites séparatives.
-
- La surélévation ou l'extension dans la continuité d'un bâtiment existant situé à moins de 3 mètres des limites séparatives est possible en cas de mur aveugle. (cf. schémas en annexe)

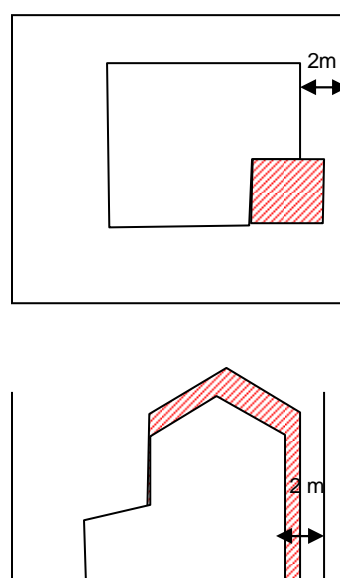
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics*. »

Schémas :

OUI



NON



VOISINS LE BRETONNEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



VOLUME IV ANNEXES II, II BIS ET IV

MODIFICATION

APPROBATION

SOMMAIRE

ANNEXE II : EMBLEMES RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES OU
D' ELARGISSEMENT DE VOIES PUBLIQUES.....

ANNEXE II BIS : PERIMETRE DE LOCALISATION DE VOIES PUBLIQUES AU TITRE DE
L'ARTICLE L. 123-2-C DU CODE DE L'URBANISME.....

ANNEXE IV : ESPACES PRIVES PROTEGES AU TITRE DE L' ARTICLE L.123-1 ALINEA 7 DU
CODE DE L'URBANISME.....

ANNEXE II :

EMPLACEMENTS RESERVES EN VUE DE LA REALISATION DE VOIES OU D'ELARGISSEMENT DE VOIES PUBLIQUES

En application des articles L123-1 8 et R123-11 d du code de l'urbanisme, le plan local de l'urbanisme inscrit sur des terrains des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

La construction est interdite dans les emplacements réservés, sauf exception prévue aux articles L 423-1 et suivants du code de l'urbanisme (permis de construire à titre précaire).

Conformément à l'article L 123-17 du code de l'urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel est inscrit un emplacement réservé peut exiger de la collectivité, du service ou de l'organisme bénéficiaire qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

numéros	bénéficiaire	Référence cadastrale	localisation
1	communauté d'agglomération	AP 16	18, rue Hélène Boucher
2	communauté d'agglomération	AP 17	16, rue Hélène Boucher
3	communauté d'agglomération	AP 33, AP 43	15, rue aux Fleurs
4	communauté d'agglomération	AP 34	15, rue aux Fleurs
5	communauté d'agglomération	AP 35	19, rue aux Fleurs
6	communauté d'agglomération	AP 36	23, rue aux Fleurs
7	communauté d'agglomération	AP 171	23, rue aux Fleurs
8	commune	AL 378	31, rue aux Fleurs
9	commune	AL 258	37, rue aux Fleurs
10	communauté d'agglomération	AL 370	19, rue des Tilleuls
11	commune	AC 1	Rue aux Fleurs
13	commune	AP 7,8	30, rue Hélène Boucher
14	commune	AM 219	Avenue de la Grande Ile
15	commune	AM 472	Perpendiculaire à l'avenue Jean Bart
17	Commune	AP 274	Rue aux Fleurs
18	commune	AP 31	1 rue aux Fleurs
29	commune	AP 211, AP 212	20 -22 rue Hélène Boucher
30	commune	AP 276	23 rue aux Fleurs