



**SAINT-CYR-L'ÉCOLE**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Modification n°1**

### **4.1 REGLEMENT**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil Municipal  
en date du :

**07 SEP. 2022**

Le Maire :



**Sonia BRAU**  
Maire

Conseiller départemental  
Vice-président de  
Versailles Grand Parc



## SOMMAIRE

NOTICE D'UTILISATION .....	4
TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	8
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAB.....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF .....	90
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	96
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI .....	105
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	131
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUib.....	132
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	141
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	142
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	150
TITRE IV DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES.....	158
1 – Lexique .....	159
2 – Liste et fiches des éléments bâtis, paysagers et écologiques remarquables .....	170
3 – Liste des plantes déconseillées par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) à proximité des aéroports ou des héliports.....	172
4. Plans des gabarits du secteur UAs .....	173
4 - Reculs imposés par les alignements.....	176
5 – Descriptions des vues à préserver .....	177
6 – Liste des emplacements réservés.....	179
TITRE V ANNEXES .....	180
Annexe 1 – Liste des plantes exotiques envahissantes .....	181
Annexe 2 – Arrêté imposant un ravalement de façade des constructions tous les 10 ans .....	184
Annexe 3 – Recommandations en matière .....	186
de gestion des déchets .....	186
Annexe 4 – Dispositions de stationnement vélo .....	186
Annexe 5 – Cahier des recommandations architecturales .....	186
Annexe 6 – Zones de sensibilité archéologique .....	187

# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DÉTERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans les documents graphiques du présent règlement et le règlement.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur Les documents graphiques du présent règlement et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **UA, UAB, UB, UC, UE, UF, UH, UI, AU, A et N.**
2. **Repérer les inscriptions graphiques particulières**
3. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
4. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par seize articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Les articles règlementent l'usage du sol de la façon suivante :

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles (sans objet)
- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et aux emprises publiques
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : emprise au sol des constructions.
- Article 10 : hauteur des constructions
- Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

- Article 13 : obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations
- Article 14 : coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR de 2014)
- Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales
- Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

**5.** Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques, **auxquelles il convient impérativement de se reporter**, sont données en fin de règlement dans un lexique.

**6.** Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications.

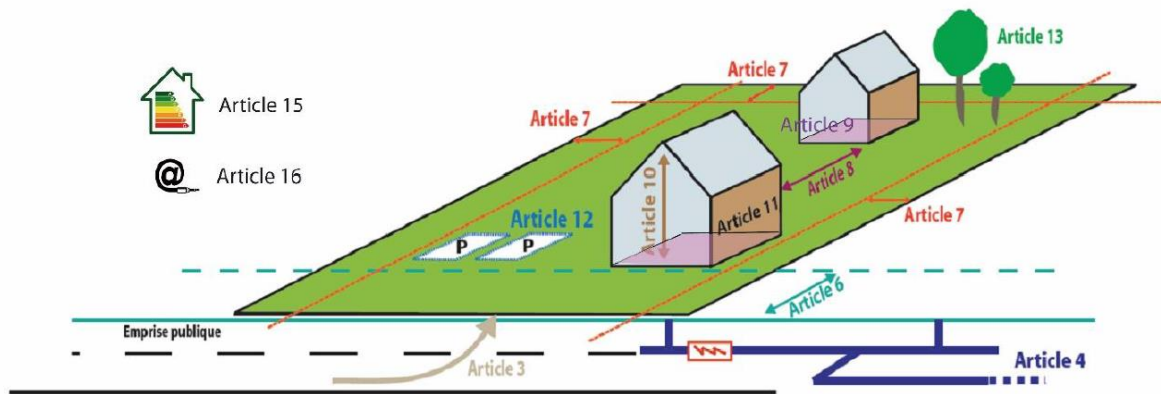
**7.** Le présent règlement intègre des chapitres spécifiques qui concernent :

- Un lexique de la terminologie,
- La liste et les fiches des éléments bâtis et paysagers remarquables,
- La liste des plantes déconseillées par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) à proximité des aéroports ou des héliports,
- Reculs imposés par les alignements,
- Description des vues à préserver,
- La liste des emplacements réservés.

**8.** Il est enfin complété par des annexes :

- La liste des plantes exotiques envahissantes,
- Arrêté imposant un ravalement de façade des constructions tous les 10 ans,
- Recommandations en matière de gestion des déchets
- Dispositions pour le stationnement des vélos
- Un cahier des recommandations architecturales,

## PRINCIPES SCHÉMATIQUES DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES



# TITRE I

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES



Ce règlement est établi conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il est nécessaire de rappeler que la commune a fait le choix de ne pas faire application du contenu modernisé du règlement du PLU. En conséquence, si la partie législative du code de l'urbanisme (issue de l'ordonnance parue au JO du 24.09.15) est applicable sans exception et sans mesure transitoire, les anciens articles R.123-1 à R. 123-14 continuent à être applicables. Un tableau de recodification des articles est disponible en annexe du présent règlement.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

---

## **Article 1-CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de SAINT-CYR-L'ECOLE.

---

## **Article 2-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET EN SECTEURS**

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

### **Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :**

Il s'agit des zones :

- UA : zone à vocation mixte, dense
  - UAa : secteur à vocation mixte,
  - UAr : secteur de réhabilitation,
  - UAs : secteur à vocation mixte, correspondant à « l'îlot Sémard »
- UAB : secteur à vocation mixte, correspondant aux espaces de la ZAC Charles Renard
- UB : zone à vocation mixte, où la densité autorisée est moins importante qu'en zone UA
- UC : zone à vocation principale d'habitat avec un caractère paysager
- UE : zone à vocation principale d'équipements
- UF : zone correspondant à la voie ferrée
- UH : zone correspondant à l'ancienne école militaire.
- UI : zone à vocation principale d'activités
  - Ula : secteur à vocation principale d'activités correspondant aux activités situées à proximité de l'aérodrome

- UIb : secteur à vocation principale d'activités correspondant à secteur de la ZAC Charles Renard
- UIc : secteur dédié à la requalification de l'aérostation maritime
- UId : secteur à vocation d'activités ou future emprise du Tram 13 express n'ayant pas vocation à évoluer avant d'accueillir un nouveau projet
- UIe : secteur ayant vocation à accueillir un équipement d'intérêt collectif
- UIf : secteur des Portes de Saint Cyr

**Les zones à urbaniser sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :**

- AUlb : zone ayant une vocation d'activités.

**Les zones agricoles et naturelles sur lesquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :**

- A : zone ayant une vocation d'activités agricoles
  - Aa : secteur à vocation d'activités agricoles, elle permet les activités para-agricoles.
- N : zone correspondant aux espaces naturels
  - Na : secteur correspondant au site de « la Ratelle »,
  - Nb : secteur correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux,
  - Ne : secteur correspondant à la station d'épuration intercommunale.

**Article 3- ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER ET PROTEGER (EBC)**

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme figurent les documents graphiques.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique, les dispositions des articles L.113-2 à L.113-7 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière des décisions prescrivant l'établissement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que de classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.

Le préfet peut, dans les trois ans qui suivent l'année au cours de laquelle des déboisements ou des travaux illicites ont été exécutés, ordonner le rétablissement des lieux en nature de bois. Faute par le propriétaire de faire la plantation ou le semis dans le délai prescrit par le préfet, il y est pourvu par l'administration aux frais du propriétaire. La contribution de celui-ci est recouvrée comme en matière de contributions directes.

Cette même procédure est applicable au cas où des travaux dont l'exécution a été prescrite n'ont pas été exécutés, le délai de trois ans partant de la fin de l'année au cours de laquelle ils auraient dû l'être.

## **Article 4. ELEMENTS DU PATRIMOINE A PROTEGER**

*Article L151-19 du code de l'urbanisme :*

*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Article R.151-41 du Code de l'Urbanisme :*

*Le règlement peut identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.*

### **4.1. Le patrimoine bâti d'intérêt local**

Les éléments de patrimoine repérés sur les documents graphiques, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques. Elles contribuent à la qualité architecturale et paysagère du secteur.

Le titre IV-2 du règlement spécifie, pour chacun des éléments bâtis repérés sur les documents graphiques du présent règlement, les caractéristiques architecturales devant être préservées.

### **4.2. Les éléments du patrimoine écologique à préserver**

Les éléments du patrimoine écologique repérés aux documents graphiques sont les espaces paysagers protégés et les zones potentiellement humides.

Ce sont des milieux qu'il convient de préserver de tout aménagement sauf ceux destinés à leur remise en état ou leur entretien. Ils contribuent aux continuités écologiques et aux réservoirs de biodiversité à l'échelle communale et supra-communale.

Ces éléments du patrimoine écologique de la commune sont des cours d'eau, des zones humides ou encore des zones boisées.

D'un point de vue paysager, trois entités possèdent un grand intérêt : une double rangée d'arbres doit être préservée entre le cimetière et la rue du Docteur Vaillant (RD7), un Séquoia situé sur l'avenue du Général de Gaulle, visible depuis la rue du Docteur Vaillant, et des jardins cultivés en limite est de la commune au nord de l'emprise pavillonnaire le long de l'ancienne voie ferrée.

### **4.3. La prise en compte de trois percées visuelles à préserver**

Le bâtiment central de l'école militaire représente le point de départ d'un axe inconstructible (trident), représenté sur les documents graphiques du présent règlement. Il permet d'avoir des vues depuis le parc de l'école militaire sur la Plaine de Versailles (site classé).

## **Article 5. EMBLEMES RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

---

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés sur les documents graphiques par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

## **Article 6 – AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES**

---

### **6.1 Principes de liaisons à créer**

Les documents graphiques du présent règlement identifient trois liaisons douces à créer au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme.

### **6.2 Le linéaire où doit être préservé ou développé la diversité commerciale**

Afin de préserver et développer la diversité commerciale conformément aux dispositions de l'article 151-16°, le document graphique définit les linéaires de rue où le commerce de proximité est recommandé, et les autres destinations ne sont autorisées que dans des cas particuliers.

### **6.3. Les alignements identifiés**

Au titre de l'article L.151-18, le règlement peut déterminer des conditions d'alignement sur la voirie spécifique pour les constructions neuves, rénovées ou réhabilitées. La mise en place de ces alignements contribue à la qualité architecturale et paysagère du secteur en offrant des espaces plus aérés.

Plusieurs entrées de villes ont notamment été répertoriées au titre de ce même article afin de contribuer à la qualité architecturale de ces secteurs stratégiques. Sur ces secteurs, le règlement prévoit un traitement spécifique des angles des bâtiments situés à l'angle de deux voies.

### **6.4 La bande des 50 mètres de protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha**

L'application du SDRIF en lisière de massif relève de la compétence urbanisme.

Le service de l'environnement et le service de la planification, de l'aménagement et de la connaissance des territoires de la DDT peuvent appuyer les services d'urbanisme instructeurs

pour la détermination des limites physiques de l'état boisé et la définition de la constructibilité notamment pour les communes soumises à de forts enjeux de construction et à une faible disponibilité foncière.

Pour rappel, en dehors des sites urbains constitués (SUC), toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Seule une extension limitée du bâti existant peut être envisagée (20 %) sans avancée de l'urbanisation vers le massif.

En SUC « espace bâti doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées », l'urbanisation est possible à condition qu'elle reste dans les limites du SUC, sans nouvelle avancée de l'urbanisation en direction du massif.

#### **6.5. Hauteur spécifique liée à une réhabilitation du parc locatif social**

Cette inscription concerne le secteur UAr ; la hauteur maximale autorisée est alors de 22 mètres au faitage ou au pied de l'acrotère.

---

#### **Article 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

De manière générale, la présence d'un risque est intégrée à l'article 2 de chaque zone.

Le plan de prévention des risques naturels concernant le retrait gonflement des argiles est intégré dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

---

#### **Article 8 -TRAVAUX D'ISOLATION PHONIQUE ET THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR**

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions peuvent être autorisés même s'ils ne respectent pas les articles 6, 7 et 8.

---

#### **Article 9 -ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3, et, 5 à 13 des règles de zones peuvent être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

#### **Article 10 -PERMIS DE DEMOLIR**

##### Article L.421-3 du code de l'urbanisme

*« Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ».*

##### Article L.421-6 du code de l'urbanisme

*« Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites ».*

Il est rappelé que le permis de construire peut valoir permis de démolir.

## Article 11 - CLÔTURES

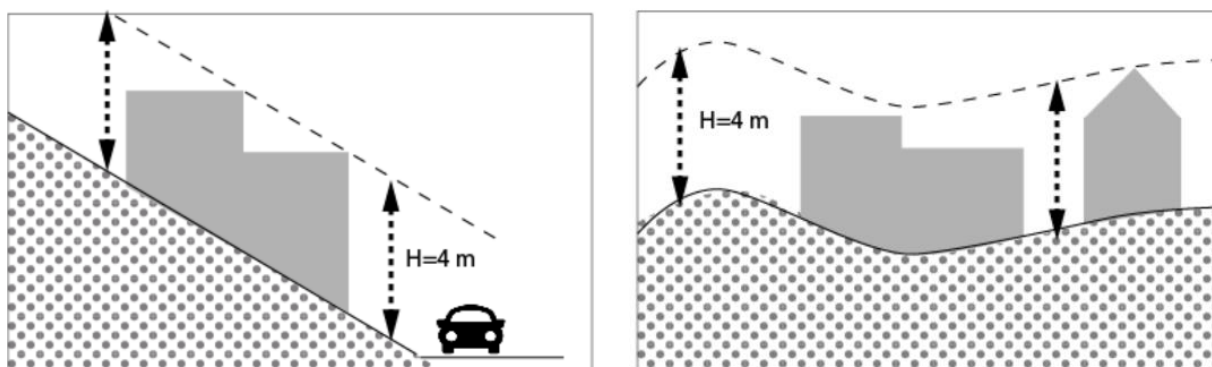
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

## Article 12 – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES

### 12.1. Hauteur des constructions

**12.1.1. Terrains en pente :** En cas de terrain dont la pente est supérieure à 2%, les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.

#### *Cas d'un terrain en pente*



### 12.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées (article 6)

Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques existantes ou privées existantes et aux emprises publiques existantes.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et emprises publiques, l'article 6 s'applique par rapport à la voie d'adressage. Uniquement en zone UC, sur les autres voies, le recul ne peut être inférieur à la marge minimale imposée.

Aux articles 6 de l'ensemble des zones, les règles d'implantation des poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux s'implantent, s'ils ne sont pas sur le domaine public ou une voie privée, soit :

- à l'alignement,
- en recul de 0,5m à 5m.

### 12.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

La largeur (L) de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu du plan de la façade de la construction considérée jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite. La hauteur de la construction est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la marge de retrait par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit (ou de l'acrotère) et non au faîtage.

Les ouvertures au-dessus de l'égout du toit sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, en cas d'ouverture sur cette partie supérieure à l'égout du toit, le calcul de la marge de retrait par rapport aux limites séparatives se fait à compter de la hauteur au faîtage (et non à l'égout).

Excepté dans la zone UAB, l'implantation des constructions par rapport à une cour commune ou à une voie privée existante se fait en appliquant les mêmes règles que décrites ci-dessus. En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.

- Sont pris en compte dans le calcul du retrait :
  - o tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel,
  - o les balcons et terrasses d'une profondeur égale ou supérieure à 0,80 mètre.
- Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :
  - o Les balcons et terrasses d'une profondeur inférieure à 0,80 mètre. Dans ce cas, ils doivent comprendre un ou des pare-vues pour éviter les vues directes et obliques,
  - o Les escaliers d'accès piétons aux habitations,
  - o L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de retrait précitées, est autorisée sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment,
  - o les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les corniches, les modénatures de façades, les débords de toiture.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.

#### **12.4 Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans**

*Article L111-3 du Code de l'urbanisme :*

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

*Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.*

#### **Article 13 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MÊME TERRAIN DE PLUSIEURS BÂTIMENTS**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du PLU, en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet sur l'ensemble des zones UA, UB et UC

Ainsi, dans les zones UA, UB et UC les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 14 – BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES**

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d' « améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Île-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ». Les règles strictes : « Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels [...] des différentes parties du territoire doivent être préservés. [...]. Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité [...];

- L'exploitation de carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés. D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel [...], sous réserve de compensation prévue pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espaces et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques [...]. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées.

En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué. Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;

- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;

- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».

Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire communal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par le risque de plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Cette zone est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation : « l'îlot Marceau » et « la Demi-Lune ». Le cas échéant, les dispositions de ces orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement.

Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance, sauf dans le secteur UAs.

## ARTICLE UA.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA.2,
- le changement de destination pour les commerces en rez-de-chaussée pour les façades de rues identifiées sur les documents graphiques du présent règlement.

### 1.2 Dans les espaces paysagers protégés indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article 2.

## ARTICLE UA.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

### 2.1 Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr :

- les constructions destinées au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat sous réserve que les nuisances, notamment sonores et les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante au regard de la vocation principale d'habitat de la zone,

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

## **2.2 Dans le secteur UAs :**

Les ensembles comportant 5 logements ou plus comptent une superficie minimale de 50m<sup>2</sup> située en rez-de-chaussée destinée au commerce, au bureau ou aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **2.3 Dans les espaces paysagers protégés indiqués sur les documents graphiques du règlement**

- Les aménagements légers s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et qu'ils contribuent à la mise en valeur du site concerné.
- Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux autorisés.

## **ARTICLE UA.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

**3.1** Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**3.2** Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**3.3** Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

**3.4** Les voies et accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- pour les bandes d'accès sur les terrains privés une largeur minimale de 3 mètres et un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur,
- 3,5 mètres de largeur minimale pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation, publiques ou privées, trottoir compris.

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

**3.6** Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École.

#### **○ 4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **○ 4.2.2 Eaux pluviales**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie vingtennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement doit être fourni.

#### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **4.4 Déchets**

Des locaux techniques doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents pour les opérations de logements groupés et collectifs. Ces locaux doivent respecter dans leurs caractéristiques les préconisations de l'organisme compétent (voir recommandations en annexe).

Chaque permis de construire doit faire l'objet d'une étude au cas par cas en lien avec la commune et l'organisme compétent.

---

### **ARTICLE UA.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

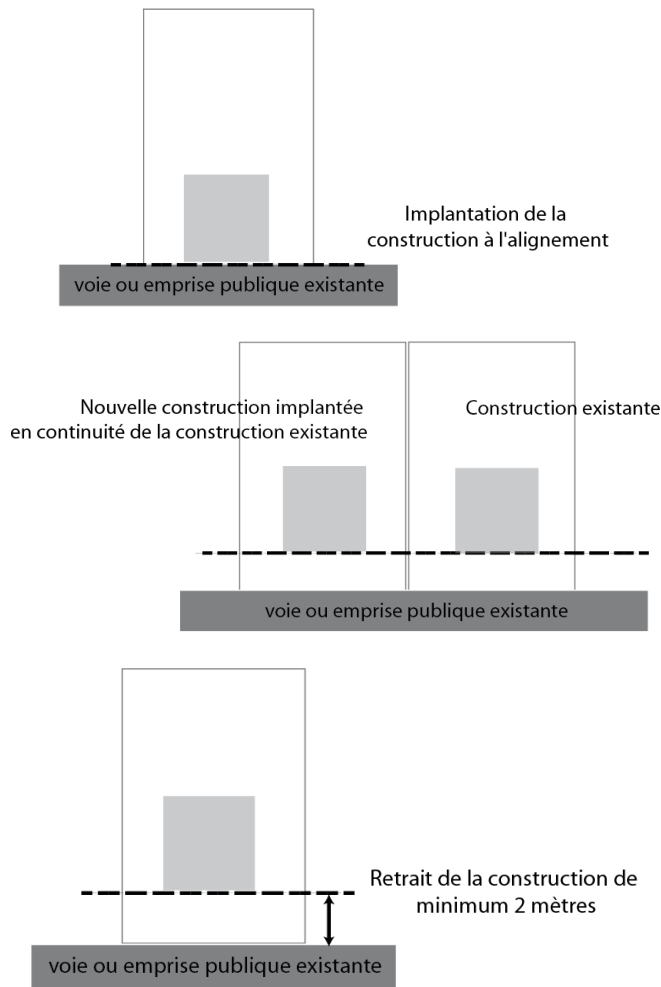
#### **6.1. Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr :**

6.1.1. Dans une bande de 30 mètres à compter de l'alignement des voies existantes publiques ou privées et emprises publiques existantes, les constructions nouvelles s'implantent soit :

- à l'alignement,

- en recul de l'alignement si cela permet une implantation de la construction en continuité d'une construction existante,
- en recul de l'alignement en respectant une distance minimale de 2 mètres sauf dans le secteur UAr,
- pour le secteur UAr, en recul de l'alignement en respectant une distance minimale de 1mètre.

#### UA.6



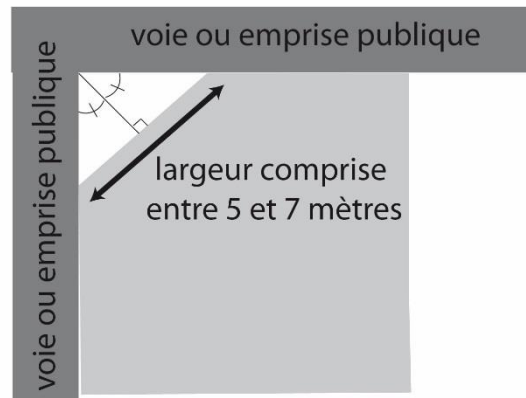
6.1.2. Au-delà de la bande des 30 mètres, seules les annexes sont autorisées.

6.1.3. Les saillies sont interdites au-dessus des voies et emprises publiques, excepté dans le secteur UAr où elles sont autorisées à partir de 4 mètres de hauteur par rapport au niveau de l'espace public et sur une profondeur maximale de 1 mètre, sous réserve que l'écoulement des eaux pluviales ne se fasse pas sur les emprises publiques.

6.1.4. Aucune façade aveugle donnant sur les voies et emprises publiques n'est autorisée.

## 6.2. Dispositions pour les constructions situées à l'angle de deux voies

6.2.1. Pour les constructions situées à l'angle de deux voies repérées sur les documents graphiques du présent règlement : il est préconisé d'observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



6.2.2. Alignements repérés aux documents graphiques du règlement :

Des alignements spécifiques doivent être respectés sur les linéaires repérés sur les documents graphiques du présent règlement (certains concernent des terrains situés à l'angle de deux voies). Une disposition complémentaire en fin de règlement détaille la marge à respecter par rapport à l'alignement existant.

**6.2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** s'implantent soit:

- à l'alignement,
- avec un recul minimal de 1 m.

### 6.3. Dans le secteur UAs :

6.3.1. Les constructions nouvelles s'implantent soit:

- à l'alignement,
- avec un recul minimal de 0,5m.

6.3.2. Les saillies sont autorisées. Leurs surplombs sur l'espace public est :

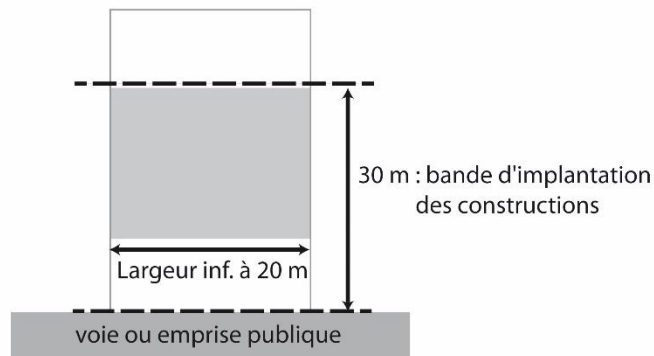
- limité à 2 mètres de profondeur maximum
- à 5 mètres minimum de hauteur par rapport au niveau du sol.

## ARTICLE UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UA et le secteur UAa :

### 7.1. Terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 20 mètres :

Les constructions s'implantent sur les deux limites séparatives latérales, dans une bande de 30 mètres conformément à l'article UA6.

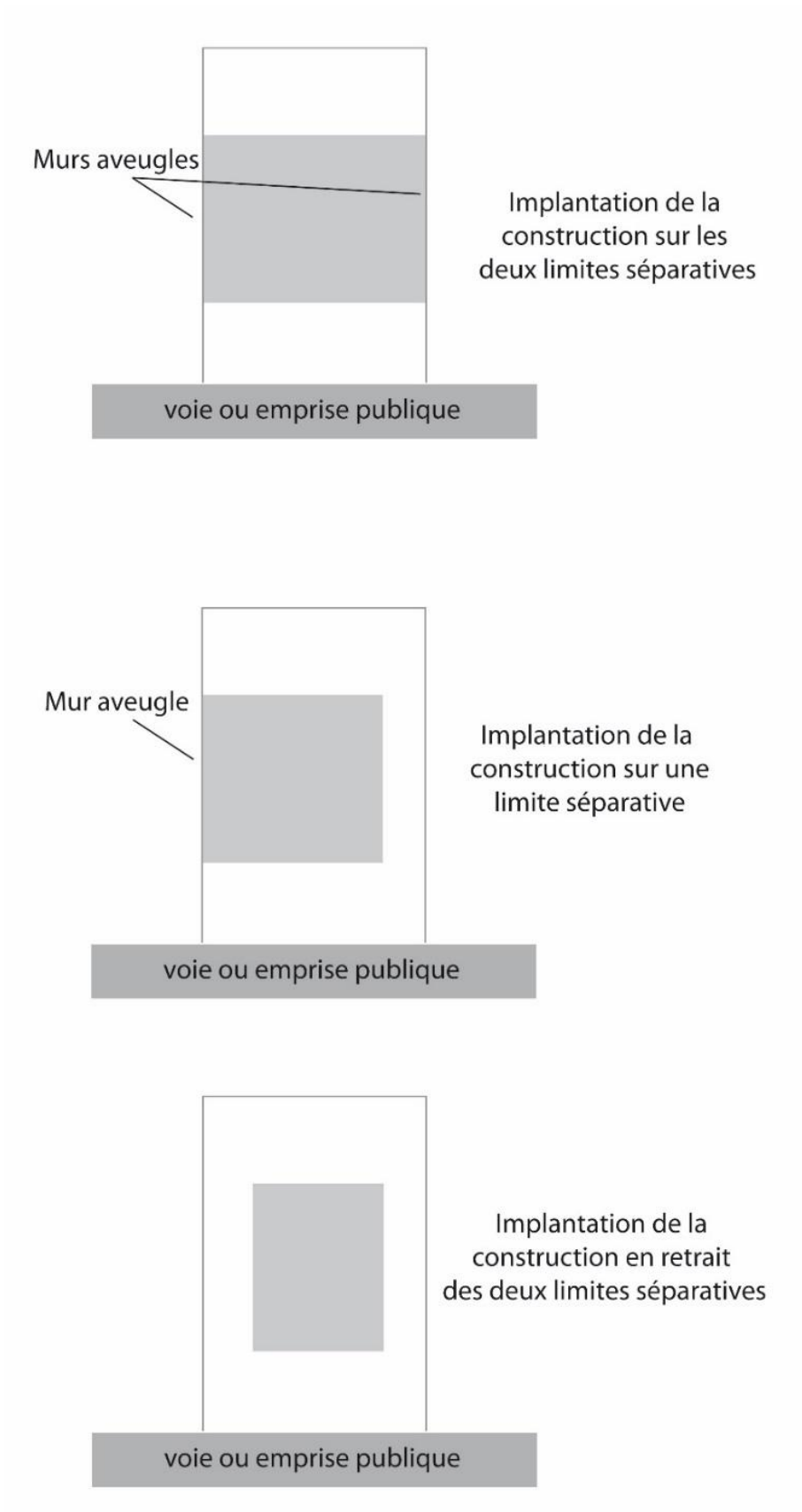


### 7.2. Terrains dont la largeur est supérieure à 20 mètres :

Les constructions s'implantent dans une bande de 30 mètres conformément à l'article UA6, soit :

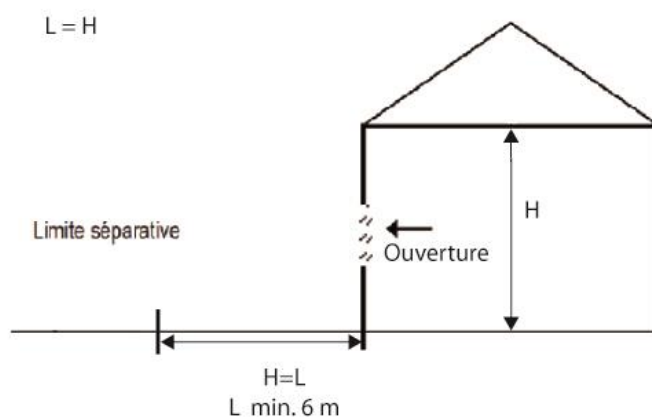
- en limites séparatives latérales,
- sur une des limites,
- en retrait des limites séparatives latérales.





○ En cas d'ouverture ou vue

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture ou **vue** doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $H=L$ ) avec un minimum de 6 mètres

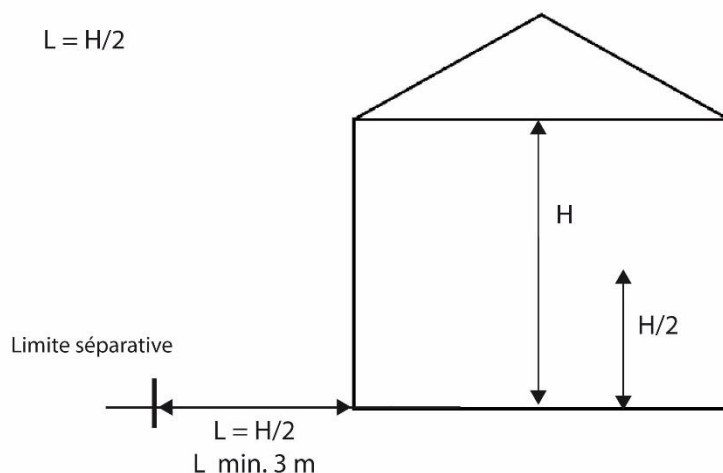


Les façades comportant une ou des ouvertures caractérisées par une baie avec châssis fixe et verre opaque doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

○ En cas de façade aveugle

Les façades aveugles peuvent s'implanter soit:

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait de celles-ci. En cas d'implantation en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives, la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.



**7.3.** Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.

**7.4.** Les annexes s'implantent soit :

- sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m des limites en cas de façade aveugle,
- en retrait des limites séparatives en cas d'ouverture ou de piscine, avec une marge de 2,50 mètres minimum.

**7.5.** Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de retrait de 3 mètres minimum.

**7.6. Dans le secteur UAs :**

Les constructions et installations nouvelles s'implantent soit :

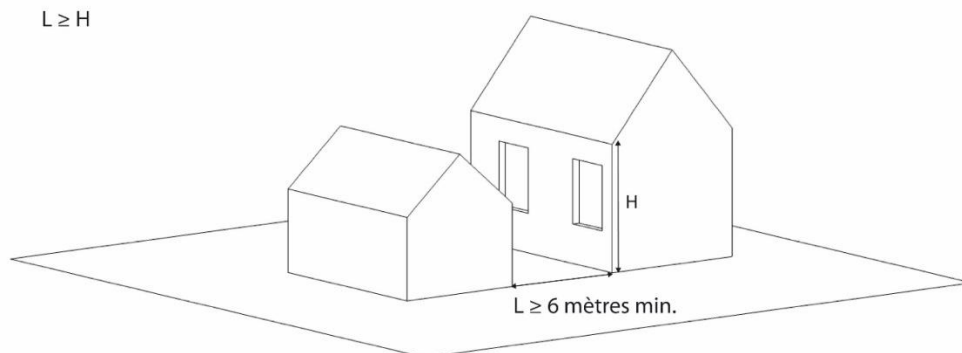
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait de 1 m minimum.

#### **ARTICLE UA.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

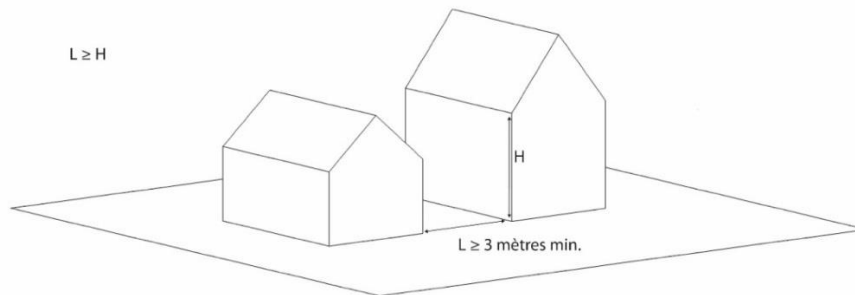
**Dans l'ensemble de la zone UA et le secteur UAa, à l'exception des secteurs UAr et UAs :**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance minimale les unes des autres :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en présence de baies,



- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.



- les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Dans toute la zone UA et les secteurs UAa et UAr, à l'exception du secteur UAs :**

L'emprise au sol des constructions\* ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

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

**Dans le secteur UAs, se référer aux plans du chapitre « dispositions complémentaires ».**

## ARTICLE UA.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1 Dispositions applicables à toute la zone :**

**10.1.1.** La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur, et doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

**10.1.2.** En cas de terrain en pente, se référer aux dispositions générales article 12.

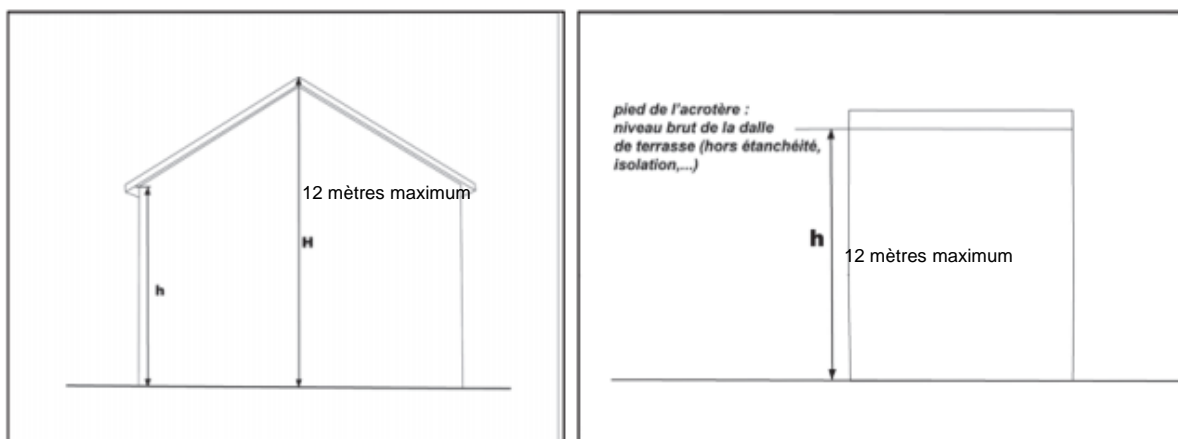
**10.1.3.** Le cas échéant, les dispositions des OAP se substituent aux règles de hauteur définies ci-après.

**10.1.4.** La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,20 mètres au faîtage.

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

**10.2. Dans toute la zone sauf dans les secteurs UAa et UAs :**

Sauf inscriptions spécifiques sur le document graphique dans le secteur UAr, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.



### 10.3 Dans le secteur UAa :

**10.3.1** La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

**10.3.2** Pour les constructions à dominante de logement dont plus de 30% du linéaire total de l'ensemble des façades du rez-de-chaussée sont consacrés à une occupation de commerces, bureaux ou CINASPIC, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

Dans ce cas, le rez-de-chaussée doit avoir une hauteur minimale de 4 mètres de dalle à dalle prise au-dessus du niveau brut de chaque plancher.

Calcul : ne sont pas prises en compte les portions de façade correspondant aux parties communes, locaux techniques, aux accès des piétons et aux rampes pour les véhicules. Le linéaire des façades s'apprécie au niveau des murs extérieurs, rez-de-chaussée et rez-de-jardin, sans prendre en compte les débords, redents, terrasses, balcons, modénatures et détails architecturaux.

### 10.4. Dans le secteur UAs :

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 17 mètres au faîtage selon les plans au chapitre « dispositions complémentaires », hors champ de l'article 10.1.2.

### 10.5. Dans le secteur UAr :

La règle générale est celle de la zone UA, exception faite des emplacements indiqués au document graphique où la hauteur maximale autorisée est de 22 m au faîtage ou au pied de l'acrotère.

## ARTICLE UA.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Dispositions générales

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

Le cahier de recommandations architecturales annexé au PLU établi pour la commune de Saint-Cyr-l'École doit être pris en compte.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il convient de soigner tout particulièrement l'insertion des constructions afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions en fonction des vues et de l'environnement.

## **11.2. Dans la zone UA et le secteur UAa**

### **11.2.1 MATÉRIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction doit être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou bardages en acier) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les enduits extérieurs « blanc pur » sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades doivent rester de préférence dans des tons pastel.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées mais non criardes ou discordantes.

### **11.2.2 FAÇADES :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe du présent règlement).

### **11.2.3 TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent être composées, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- soit d'un ou plusieurs éléments à pentes,
- soit d'une toiture terrasse ou à faible pente. Dans ce cas la toiture est de préférence végétalisée.

Dans les cas de toitures en pente, les pans de toitures ne comporteront pas plus de 3 baies par pan.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **11.2.4 CLÔTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux et les couleurs avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

- les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement,
  - soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 4 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.
- Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures, et pour ce faire le soubassement maçonné peut être ponctuellement d'une hauteur supérieure à 0,80 m . Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **11.2.5 PORTES ET PORTAILS :**

Les portes et portails sont peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de la clôture. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures. La largeur doit se limiter à 4 mètres pour les portails et à 1,20 mètre pour les portillons.

### **11.2.6 BALCONS ET BALUSTRADES :**

Excepté dans le secteur UAr, les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.

### **11.2.7 DIVERS :**

Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

La pente des voies d'accès aux garages souterrains doit avoir une valeur maximale de 15%.

### **11.2.8 BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT :**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

### **11.3. Dans le secteur UAs :**

Non réglementé.



## **ARTICLE UA.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité de l'opération (article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme).

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- si elles sont inférieures à 20% de la superficie de la construction initiale,
- si l'affectation de la construction reste inchangée.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **○ 12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Néanmoins dans le secteur UAr, dans le cadre d'une opération de rénovation/réhabilitation de grande ampleur concernant plusieurs résidences de logements locatifs sociaux ou de logements locatifs intermédiaires conventionnés, le ratio est de 0,8 place par logement et peut être mutualisé à l'échelle d'un quartier.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus. Au moins une place par logement doit être directement accessible.

#### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

#### **Constructions destinées à l'artisanat :**

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

#### **Constructions destinées au commerce :**

Pour les surfaces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

#### Constructions destinées aux bureaux :

A moins de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.

A plus de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum.

#### ○ **12.2.2 Pour les aires de livraisons**

##### Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher de bureaux dépassant 2500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

##### Commerces, artisanat, industries :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 300 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

#### ○ **12.2.3 Pour les cycles**

Les locaux doivent respecter les dispositions détaillées en annexe 4.

##### Construction à destination d'habitat :

Excepté dans le secteur UAr, il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur UAr, il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par nouveau logement.

##### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **12.3 Exception**

Les CINASPIC ne sont pas soumis aux prescriptions de l'article UA.12.1, ainsi qu'aux alinéas UA.12.2.1 et 12.2.3.

## **ARTICLE UA.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 Dans la zone UA et le secteur UAa :**

Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 150 m<sup>2</sup> d'espace libre. Pour toute tranche commencée, un arbre supplémentaire doit être prévu.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres à l'exclusion des cheminements piétons ou cycles doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Pour 10 places et plus de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux à feuillage persistant ou marcescent d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

### **13.2 Dans la zone UA excepté les secteurs UAa et UAs :**

Au minimum 30% du terrain doit être traité en pleine terre.

### **13.3 Dans le secteur UAa :**

Au minimum 10% du terrain doit être traité en pleine terre.

### **13.4 Dans le secteur UAs :**

Se référer aux plans du chapitre « dispositions complémentaires ».

### **13.5. Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes**

---

## **ARTICLE UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## **ARTICLE UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (fibre optique notamment) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAB

Les documents graphiques du présent règlement repèrent des zones non constructibles (trident de l'école militaire).

Cette zone est concernée par le risque de plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Cette zone est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation «ZAC Charles Renard » et en partie par l'OAP « Terrains Charles Renard Est et Nord ». Le cas échéant, les dispositions de cette orientation d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement.

## **ARTICLE UAB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les constructions à usage d'activités agricoles,
- les constructions à usage d'activités artisanales, industrielles ou d'entrepôt,
- les constructions à usage d'activités commerciales excepté celles mentionnées à l'article 2,
- les installations classées soumises à autorisation,
- les activités classées ou non pouvant provoquer des nuisances (par exemple sonores ou olfactives) incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique selon l'article R.111.2 du code de l'urbanisme,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, et le camping ainsi que les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs
- les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes et camping-car sur une propriété est interdit s'il est visible d'une voie publique ou privée (cour commune).

## **ARTICLE UAB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- les installations et travaux divers définis à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les constructions à usage d'activités commerciales dans l'OAP Charles Renard Est et Nord à condition :
  - o que les constructions occupent une surface de plancher au plus égale à 1400 m<sup>2</sup>,
  - o qu'elles respectent le principe de localisation schématisé sur l'OAP.
- les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 9 m<sup>2</sup> et munis d'un dispositif d'ancrage au sol.

## **ARTICLE UAB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

### **3.1 Voie**

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle, à l'exception des sentes piétonnes, doit avoir une largeur minimale de 3,50 m, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

Toute sente piétonne doit avoir une largeur minimale d'1m50.

### **3.2 Accès**

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

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

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

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles, etc. ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UAB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-L'Ecole et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### **○ 4.1.1 Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante qui a accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit obligatoirement être raccordée à ce réseau tout en respectant ses caractéristiques (Cf. article L. 33 du Code de la Santé Publique).

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Pour les immeubles qui sont ou sont situés en contrebas d'un collecteur public qui le dessert sont considérés comme raccordables, celui-ci doit être équipé d'un dispositif de relevage des eaux usées qui est entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Le raccordement au réseau d'eaux usées ou unitaire doit faire l'objet d'une convention qui est établie entre la commune et le pétitionnaire.

#### **○ 4.1.2 Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur.

D'autre part, et conformément à l'article 29 du chapitre IV du Règlement d'assainissement communal, toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite de plus de 1 litre/ seconde / hectare. De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre (SAGE).

#### 4.2 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

#### 4.3 Déchets

Le stockage et la collecte des déchets doivent être réalisés conformément aux préconisations de la communauté d'agglomération (voir annexe 3).

### ARTICLE UAB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

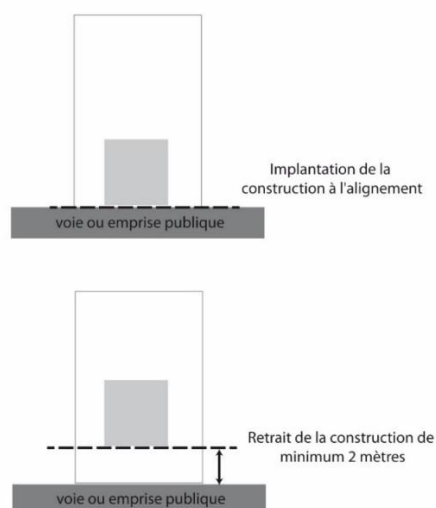
### ARTICLE UAB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 6.1 Dans l'ensemble de la zone UAB :

A l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en recul.

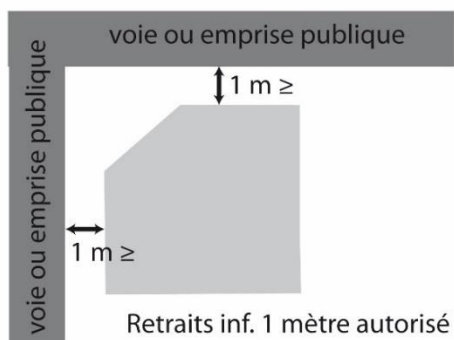
En cas de recul, la marge de recul est de 2 mètres minimum.



#### 6.2 Dispositions pour les constructions situées à l'angle de deux voies

6.2.1 Des reculs ponctuels inférieurs à 1 mètre sont autorisés dans le cas des parcelles situées à l'intersection de 2 voies.





6.2.2 L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fait en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

6.3 De manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, le faîtage des constructions peut ne pas être parallèle à une voie d'accès publique ou privée.

6.4 Dans le cas d'opérations groupées et d'aménagement d'ensemble, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

---

## **ARTICLE UAB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

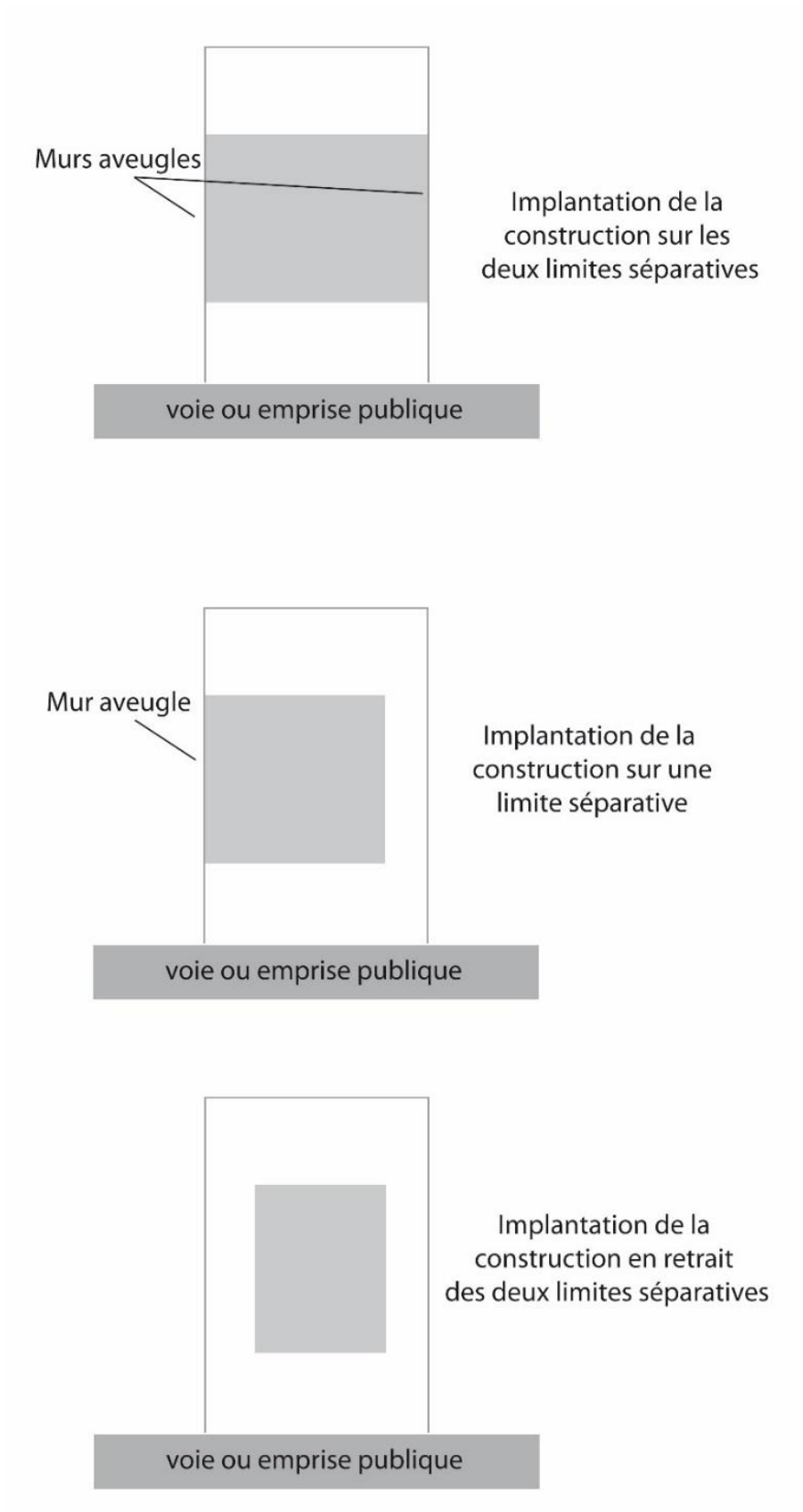
---

### **Dans l'ensemble de la zone :**

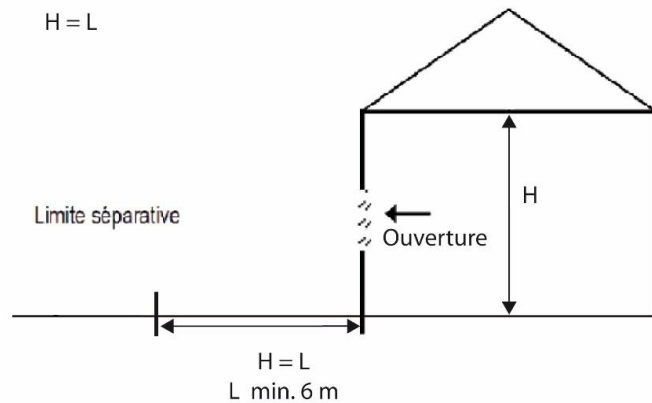
A l'exception des annexes, les constructions s'implantent soit :

- en limites séparatives latérales,
- sur une des limites séparatives latérales,
- en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en limite séparative, le mur doit être aveugle.



- En cas de retrait, la marge doit être au moins égale à :
  - En cas d'ouverture :
- Baie principale : la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $H=L$ ) avec un minimum de 6 mètres.



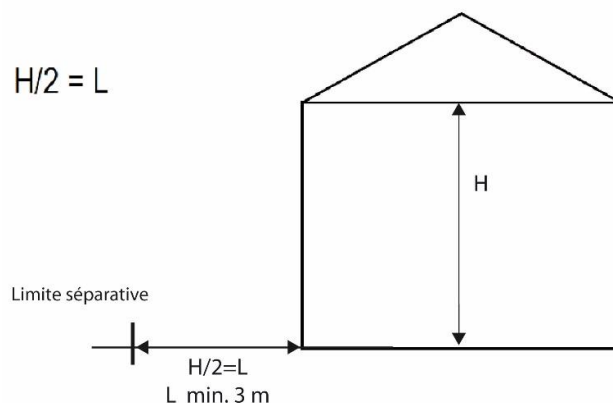
- Baie secondaire : La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.

NB : les niveaux en attique forment une seconde façade distincte de la façade de l'immeuble pour l'appréciation de la règle.

L'implantation d'une lucarne ou d'un châssis de toit n'est pas soumise aux règles précédentes.

- En cas de façade aveugle

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.



*Dans le cas d'opérations groupées et d'opérations d'ensemble, les règles doivent être appliquées à chacun des lots. Excepté si une servitude de vue ou de cour commune est instaurée, l'une ou l'autre permettant des ouvertures et des vues sur un mur implanté en limite séparative d'un autre lot. Une servitude de vue ou de cour commune permet également qu'une terrasse soit implantée en limite séparative.*

## ARTICLE UAB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

## ARTICLE UAB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Concernant les programmes livrés, la construction d'annexes supplémentaires est autorisée dans les jardins avec une emprise au sol limitée à 10% de l'espace libre du terrain.

## ARTICLE UAB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

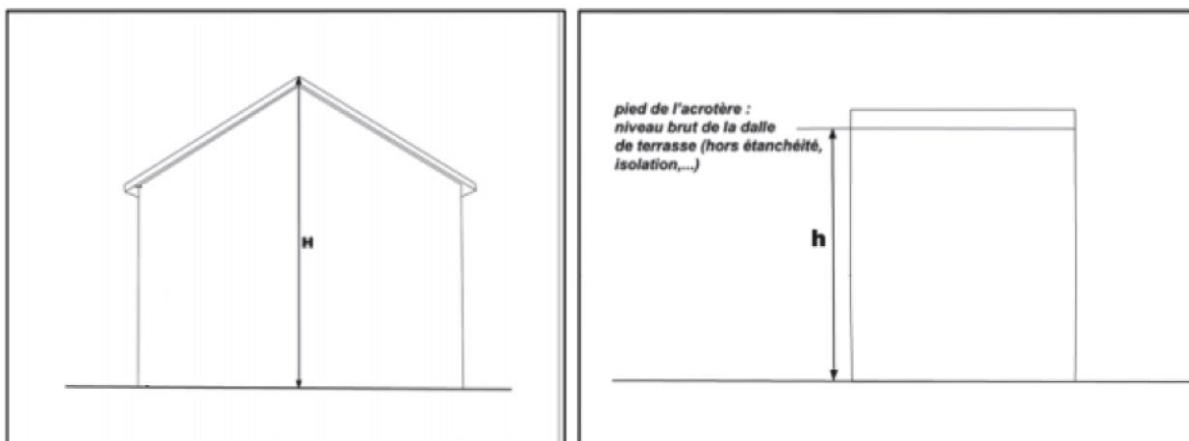
### 10.1 Dispositions générales

10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de la limite de l'espace public jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, ...) sont exclus des règles de hauteur, et doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

10.1.2. En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.

### 10.2 Dans l'ensemble de la zone UAB sauf le long de l'avenue du Général de Gaulle

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.



### 10.3 Avenue du Général de Gaulle

Dans une bande de 30 mètres de profondeur, comptée depuis l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18 mètres au faîtage.

Au-delà de 15 mètres de haut, un retrait d'au moins 3 mètres s'applique par rapport à l'ensemble des façades des niveaux inférieurs.

#### **10.4 Annexes**

Le gabarit des annexes autorisées ne devra pas être supérieur à une hauteur de 2m10 au faitage.

**10.5** Les dispositions précédentes 10.2. à 10.4. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UAB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES :**

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation, il convient de soigner tout particulièrement l'insertion des constructions afin d'assurer une intégration réfléchie des constructions en fonction des vues et de l'environnement.

#### **11.2. TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.

Les abris de jardin doivent avoir soit une toiture terrasse, soit une toiture à une seule pente.

Les menuiseries extérieures sont en bois ou en métal. Les toitures terrasses sont traitées comme « une 5<sup>ème</sup> façade » de manière soignée.

Les façades ou pignons sur rue doivent obligatoirement comporter des ouvertures.

Si une toiture terrasse est visible d'un tiers ou non accessible, elle doit être végétalisée.

Les dispositifs permettant d'assurer cette végétalisation doivent être choisis de telle sorte qu'ils permettent de conserver, de manière permanente, un aspect satisfaisant et respectueux de l'environnement de la construction.

- **Ouvertures de toit :**

L'éclairage des combles est assuré par des ouvertures en lucarne ou des châssis de toit.

Pour les ouvertures, les menuiseries bois ou aluminium sont autorisées, le PVC est interdit. Elles doivent être soigneusement dessinées, et les tableaux, voussures et appuis, traités comme de véritables détails, valant modénature et gérant l'écoulement de l'eau.

Afin d'intégrer les châssis de toit à la construction, il est nécessaire de les incorporer par une pose de type encastrée, sans saillie.

Les ouvertures de toiture ne doivent pas par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

### **11.3 BALCONS ET BAIES :**

Les menuiseries doivent être en aluminium ou en bois. Le PVC est interdit.

Les garde-corps doivent être conçus de manière à être le plus discret possible et de façon à éviter la mise en place ultérieure par les résidents de dispositifs d'occultation inesthétiques.

Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse occultante représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale et réalisée avec des matériaux qualitatifs (bois, métal, verre....)

Les éléments type brise-vues, bâches plastiques, canisses, haies artificielles ou autres matériaux hétéroclites sont interdits.

### **11.4 PAREMENTS EXTÉRIEURS :**

Les murs des constructions doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Sur le plan principal des façades du Trident et de l'avenue Charles De Gaulle, les matériaux figurent dans une palette dite « à vraie matière » : de types pierre épaisse (min. 7 cm), bois, zinc, cuivre, brique pleine à l'exclusion des briquettes, béton clair, terre crue, acier (inoxydable, galvanisé, etc.).

Sur les autres façades sont autorisés, en sus, les enduits, hormis sur les parties accessibles (rez-de-chaussée ou de jardin).

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (de types briques creuses, parpaings, etc.) est interdit. Parallèlement, les matériaux destinés à rester apparents (de type pierre de taille, brique) ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

De manière générale sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, les faïences, les matières plastiques non issues du recyclage.

Les abouts de dalle, les plates-formes en saillie, les balcons, les corniches, les appuis de fenêtre, etc. sont conçus pour éviter les salissures et coulures sur les parois verticales des façades.

## **11.5 COMMERCES ET TRAITEMENT DES REZ-DE-CHAUSSÉE :**

Sont interdits :

- les aménagements en rez-de-chaussée qui empiètent sur le premier étage et ne permettent pas de préserver l'unité de chaque étage dont le rez-de-chaussée.
- les dispositifs lumineux non intégrés aux structures des devantures et ainsi trop perceptibles depuis l'espace public.
- les vitrines et devantures réalisées en vitrage doivent être ni en verre teint, ni en verre réfléchissant.
- les vitrines et devantures autres que celles réalisées en vitrages avec menuiserie de type bois peint ou métal peint.
- les façades des commerces doivent comporter un bandeau de 1,50 m de hauteur maximale, destiné à recevoir leur enseigne. Ce bandeau est intégré à la façade.
- Protections métalliques : elles doivent être disposées à l'intérieur de la construction de manière à ce que la vitrine reste visible lorsque la protection est abaissée, tirée ou fermée.

## **11.6 CLÔTURES ET PORTAILS :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat, en bordure des voies et en limite séparative.

Les portails et clôtures doivent être intégrés dans la conception générale des îlots et dès lors intégrés au permis de construire. Leur pose ultérieure est interdite.

En cas de terrain en pente, la clôture doit respecter la déclivité du terrain naturel. La hauteur maximale de la clôture est la moyenne entre le point haut et le point bas de la clôture.

Sur le domaine public et en limite séparative, sont interdits : les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ainsi que les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, exception faite des piliers qui peuvent avoir une hauteur de 2,20 mètres maximum.

En front à rue (voie ou cour commune), les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'un élément ajouré (grille, barreaudage, lisses, etc.) : la hauteur de ce mur bahut ne dépasse pas 0,60 mètre, sauf ponctuellement pour intégrer les coffrets techniques de raccordement électrique et télécom. Cette clôture peut être doublée d'une haie vive,
- soit d'une clôture en serrurerie métallique doublé d'une haie vive.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues, de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux de bois préfabriqués.

La saillie des chaperons sur le domaine public n'excédera pas 5 cm.

En limites séparatives, les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé de haie vive.

Les seuils des portails ou des portillons doivent se situer au-dessus des axes des voies.

### **11. 7 Annexes**

Les édicules indépendants des constructions devront être réalisés en bois ou polycarbonate opalescent ou transparent (de type serre).

Les abris de jardin réalisés dans la continuité de l'architecture de la maison sont autorisés et même encouragés.

Les abris en PVC, polypropylène, polyéthylène ou en résine sont proscrits.

### **11.8 DISPOSITIONS DIVERSES :**

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial, peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur. Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont disposées de manière à ne pas être vues du domaine public.

Les ouvrages techniques, les appareillages de ventilation et de climatisation, les capteurs solaires, les antennes, les ventouses des chaudières, les lanterneaux, etc. et de manière générale tout élément technique en saillie de la façade doivent être traités avec soin et intégrés dans la composition des façades, de manière à ce que ces ouvrages soient invisibles depuis l'espace public.

Les dispositions précédentes 11.2 à 11.7 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UAB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

En cas d'extension ou de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-après (différence entre le besoin nouveau et le besoin correspondant à la construction achevée à la date d'approbation du PLU).

Les garages et aires de stationnement en sous-sol doivent être conçus de manière à éviter les infiltrations.



Les pentes des rampes d'accès des garages et aires de stationnement en sous-sol doivent être inférieures à 5 % dans les cinq derniers mètres permettant l'accès au domaine public et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

## 12.2 Nombre d'emplacements

### ○ 12.2.1 Pour les véhicules motorisés :

Logement locatif aidé : 1 place par logement.

#### Logement en accession :

Sur toute parcelle comportant une ou des habitations, en plus de l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux véhicules de livraison et de service qui peut être exigée par l'Administration, il est réservé pour assurer le stationnement des véhicules un nombre d'emplacements déterminé :

- Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 0,6 place de stationnement par logement et 0,9 place pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Dans le cas d'opération d'ensemble, il est exigé pour les visiteurs une place visiteur pour 10 logements. Ces places doivent être clairement identifiées.
- Lorsqu'un programme accueille du logement et du commerce, les places visiteurs des logements et les places pour les commerces peuvent être mutualisées

#### Logement de type résidence sénior :

Il doit être créé une place pour 4 logements.

#### Constructions à usage d'activités commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 800 m<sup>2</sup>:

Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 1,4 place de stationnement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. De plus, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### Constructions à usage d'activités commerciales dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 800 m<sup>2</sup>:

Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 3 places de stationnement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions destinées aux bureaux dont la surface de plancher est inférieure à 2500 m<sup>2</sup> :

Dans le cas de construction neuve, il est exigé la création d'au moins 2 places de stationnement pour chaque tranche de 110 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Constructions destinées aux bureaux dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 2500 m<sup>2</sup>:

Il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques précisées en annexe du présent règlement.

### Constructions à destination l'hébergement hôtelier :

Dans le cas d'un restaurant, il est exigé la création de 3,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'un hôtel, il est exigé la création d'1 place pour 3 chambres.

#### ○ **12.2.2 Pour les cycles :**

##### Construction à destination d'habitat pour les opérations de plus de 400 m<sup>2</sup> :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3m<sup>2</sup> et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum.

Résidence personnes âgées : 0,10m<sup>2</sup> par logement avec un minimum de 10m<sup>2</sup>.

##### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Il doit être créé au moins 1 place pour 10 élèves.

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques précisées en annexe du présent règlement.

#### ○ **12.2.3 Pour les deux roues motorisées :**

##### Construction à destination d'habitat collectif :

La part du stationnement réservé aux deux roues motorisées doit représenter 5% des places voitures.

##### Constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'activités commerciales, de bureaux et hôtelières:

La part du stationnement réservé aux deux roues motorisées doit représenter 10% des places voitures.

### **12.3 Exceptions :**

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure, ne sont pas assujettis à la règle UAB12.

Les constructions ou aménagements des bâtiments publics et d'équipements d'intérêt collectif ne sont pas soumis au paragraphe UAB12.1, ainsi qu'aux alinéas 12.2.1. et 12.2.2.

## **UAB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **13.1 Dispositions générales**

Surfaces en pleine terre : minimum 10% de la superficie de l'unité foncière doit être en pleine terre\*.

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations sont composées d'espèces végétales locales.

L'emploi d'essences horticoles ou exogènes (telles que thuyas, lauriers palme, pyracanthas et berberis,...) est interdit.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison :

- d'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,
- d'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **13.2 Arbre remarquable repéré aux documents graphiques du règlement**

L'arbre remarquable doit être préservé et l'aménagement des espaces voisins doit participer à sa mise en valeur.

## **UAB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UAB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UAB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## **ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UB.2

## **ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- les constructions destinées au commerce, aux bureaux, à l'artisanat sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et les dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.
- les commerces nouveaux à condition qu'ils n'excèdent pas une surface de plancher de 1000 m<sup>2</sup>.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.
- les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées en annexe du présent règlement doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003.

Les règles énoncées au présent chapitre s'appliquent non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle issue d'une division.

## **ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

S'agissant des terrains dont l'accès est constitué par une bande de passage, cette dernière doit avoir une dimension adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies et accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 3 mètres de largeur minimale pour les bandes d'accès sur les terrains privés et présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur,
- 3,5 mètres de largeur minimale pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation publiques ou privées, trottoir compris.

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

## **ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École.

#### ○ 4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### ○ 4.2.2 Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE de la Mauldre.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie vingtennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

### 4.3 Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### 4.4 Déchets

Des locaux techniques doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents pour les opérations de logements groupés et collectifs. Ces locaux doivent respecter dans leurs caractéristiques les préconisations de l'organisme compétent (voir annexe 3).

Chaque permis de construire doit faire l'objet d'une étude au cas par cas en lien avec la commune et l'organisme compétent.

## ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

---

Non réglementé.

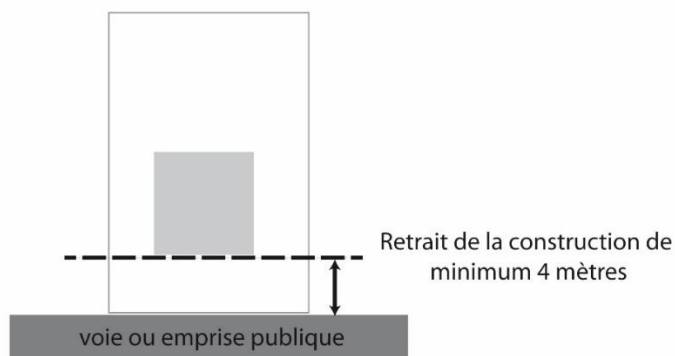
## ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### 6.1 Dispositions générales

6.1.1. Dans une bande constructible de 30 mètres :

- Les constructions nouvelles autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent en recul de l'alignement en respectant une marge de 4 mètres minimum.





Toutefois des extensions ou surélévations de constructions existantes, non conformes à ces dispositions, peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, est autorisée sous réserve de maintenir l'alignement de façade existant.

Les saillies sont interdites au-dessus des voies et emprises publiques ainsi que dans la bande de recul imposée par rapport aux voies et emprises publiques.

6.1.2. Au-delà de la bande des 30 mètres :

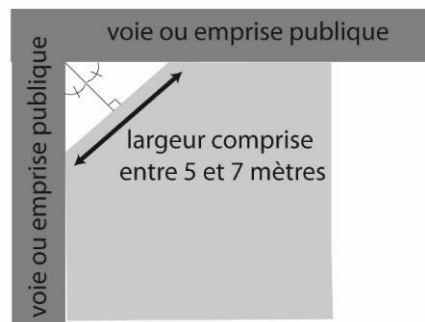
- seules les annexes sont autorisées.

6.1.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- à l'alignement,
- en recul en respectant une marge de 2 mètres minimum.

## 6.2 Pour les constructions situées à l'angle de deux voies

Les constructions doivent observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaires à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



## 6.3 Alignements spécifiques

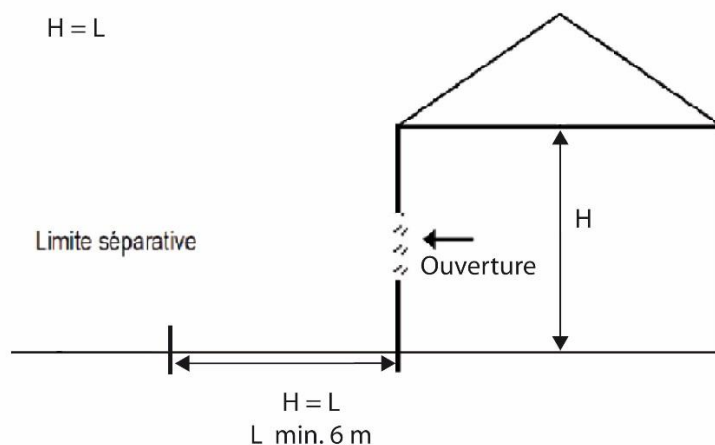
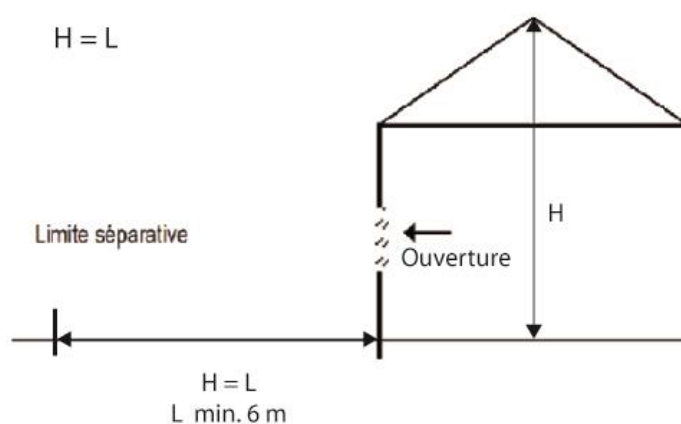
Des alignements spécifiques doivent être respectés sur les linéaires repérés sur les documents graphiques du présent règlement. Une disposition complémentaire en fin de règlement détaille la marge à respecter par rapport à l'alignement existant.

## ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.1. Dans l'ensemble de la zone UB

- En cas d'ouverture

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une **vue** doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $H=L$ ) avec un minimum de 6 mètres.

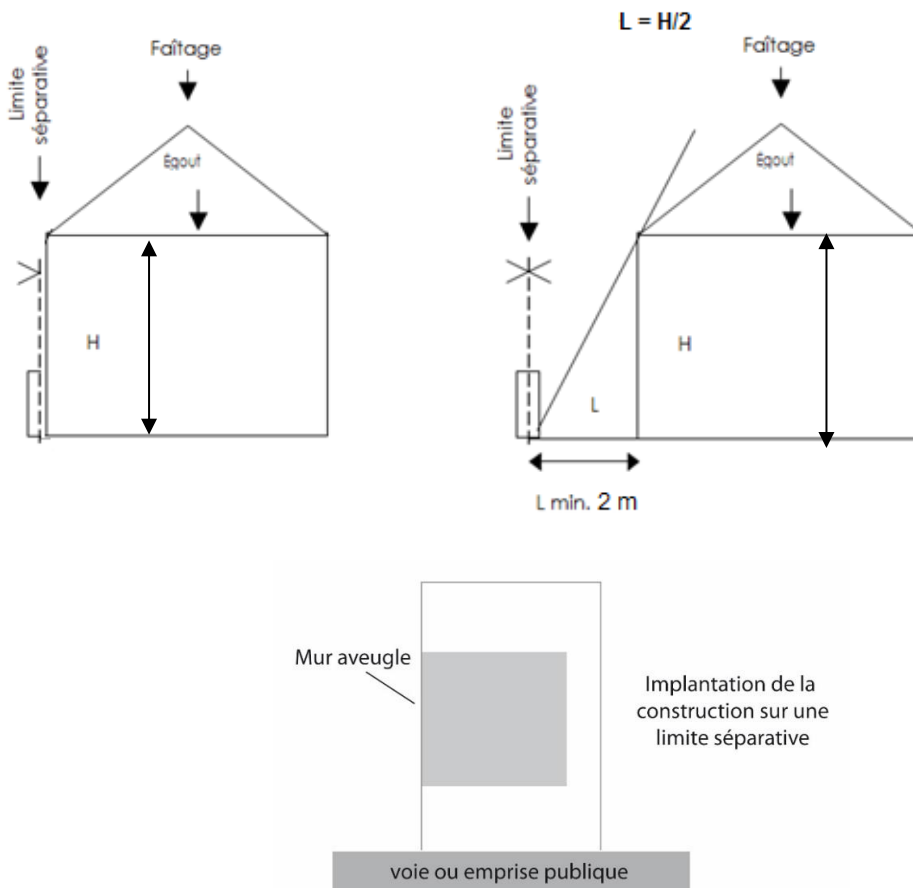


Les façades comportant une ou des ouvertures caractérisées par une baie avec châssis fixe et verre opaque doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

○ En cas de façade aveugle

Les façades aveugles s'implantent soit :

- en limite séparative,
- sur au moins une des limites,
- en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 2 mètres.



7.2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.

7.3. Les annexes s'implantent soit :

- sur les limites séparatives ou avec un retrait minimal de 1 m des limites en cas de façade aveugle,
- en retrait des limites séparatives en cas d'ouverture, avec une marge de 2,50 mètres minimum.

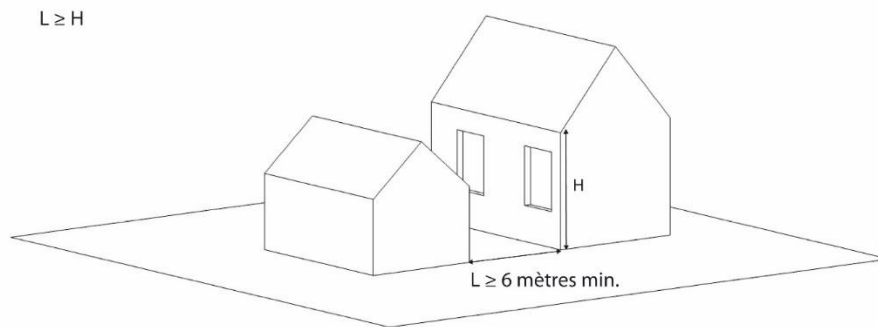
7.4. Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de 2 mètres minimum.

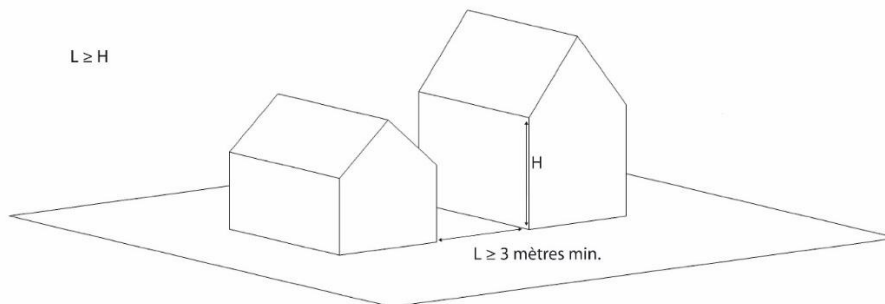
## ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en présence de baies,



- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.



- les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions\* ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur des terrains inférieurs ou égaux à 300 m<sup>2</sup> ne respectant pas ces 30% ou étant trop proches des 30% pour permettre un projet, une seule extension ou annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée. Ainsi le futur projet pourra atteindre 30% de l'emprise au sol et pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

Pour les terrains de plus de 300m<sup>2</sup>, le cas le plus favorable peut être appliqué, soit une extension ou annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit la règle des 30%. Les deux règles ne peuvent être cumulées. Ainsi le futur projet pourra atteindre 30% de l'emprise au sol ou pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol peut être majorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle.

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

## ARTICLE UB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

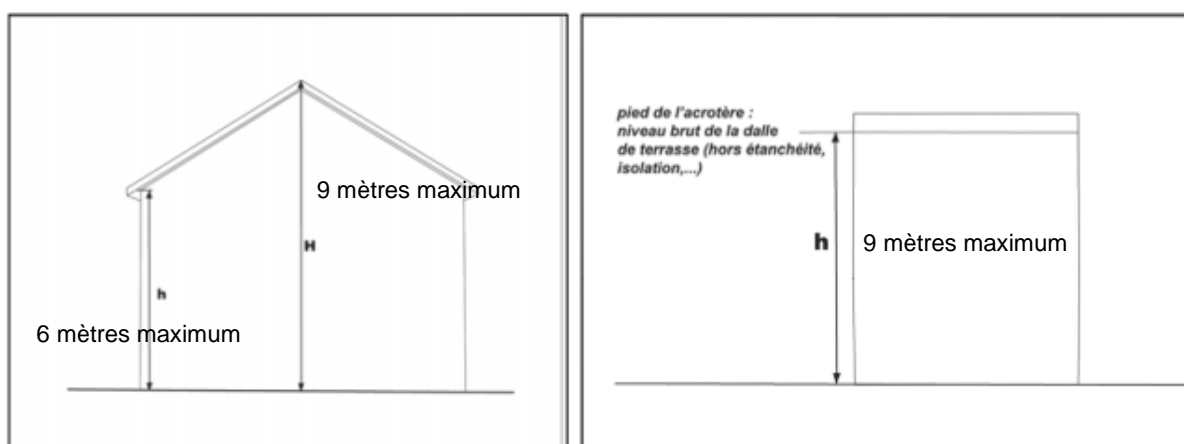
### 10.1 Dispositions applicables à toute la zone :

10.1.1. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur et, autant que possible, ne pas être visibles depuis l'espace public.

10.1.2 En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.

### 10.2 Dans l'ensemble de la zone

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère et 6 mètres à l'égout du toit.



Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,2 mètres.

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

## **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 Dispositions générales**

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

Le cahier de recommandations architecturales établi pour la commune de Saint-Cyr-l'École et annexé au présent règlement doit être pris en compte.

### **11.2 Dans l'ensemble de la zone**

#### **11.2.1 MATÉRIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction doit être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou bardages en acier) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades doivent rester de préférence dans des tons pastel.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées mais non criardes ou discordantes.

#### **11.2.2 FAÇADES :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe du présent règlement).

#### **11.2.3 TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent être composées, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- soit d'un ou plusieurs éléments à pentes,

- soit d'une toiture terrasse. Dans ce cas la toiture est de préférence végétalisée.

Dans le cas de toitures en pente, les pans de toitures ne comportent pas plus de 3 baies par pan.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

#### **11.2.4 CLÔTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux et les couleurs avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (limite sur rue et limite séparative).

En bordure de l'espace de desserte :

- les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement,
  - soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.
- Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

#### **11.2.5 PORTES ET PORTAILS :**

Les portes et portails sont peints, de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de la clôture. La hauteur des portes et portails doit se raccorder à celle des clôtures. La largeur doit se limiter à 4 mètres pour les portails et à 1,20 mètre pour les portillons.

#### **11.2.6 BALCONS ET BALUSTRADES :**

Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.

#### **11.2.7 DIVERS :**

Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

La pente des voies d'accès aux garages souterrains doit avoir une valeur maximale de 15%.

### **11.2.8 BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES, REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT:**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les CINASPIC en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire,
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- si elles sont inférieures à 20% de la superficie de la construction initiale,
- si l'affectation de la construction reste inchangée.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.



Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

Les places commandées sont interdites exceptées pour celles réservées aux logements de 4 pièces et plus. Au moins une place par logement doit être directement accessible.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions destinées au commerce :

Pour les surfaces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions destinées aux bureaux :

A moins de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A plus de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher

○ **12.2.2 Pour les aires de livraisons**

Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher de bureaux dépassant 2500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

Commerces, artisanat, industries :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 300 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

○ **12.2.3 Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour 10 élèves.

### **12.3 Exception**

Les CINASPIC ne sont pas soumis au paragraphe UB12.1, ainsi qu'aux alinéas 12.2.1 et 12.2.2.

## **ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces verts de pleine terre doivent couvrir au minimum 30% de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU et qui font l'objet d'un projet d'extension ou d'annexe ds les limites définies à l'article UB9, le pourcentage de pleine terre peut être minoré.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, la réalisation d'espaces libres et de plantations peut être minorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle. Néanmoins ces espaces devront être paysagers et présenter une grande qualité d'insertion, et l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée au maximum.

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace libre. Pour toute tranche commencée, un arbre supplémentaire doit être prévu.

Les espaces libres à l'exclusion des cheminements piétons ou cycles doivent être plantés ou engazonnés.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Pour 10 places et plus de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux à feuillage persistant ou marcescent d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes.

---

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

---

Non réglementé.

---

#### **ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

---

#### **ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électroniques (notamment la fibre optique) doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

*Extrait du rapport de présentation : « Les documents graphiques du présent règlement repèrent :*

- *des éléments du patrimoine bâti à préserver,*
- *des alignements à respecter pour les nouvelles constructions, reconstructions. »*

Cette zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC.2

#### **ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- les constructions à usage de bureaux, services, sous réserve de ne pas excéder une surface plancher de 100 m<sup>2</sup>,
- les constructions à usage de commerces, sous réserve de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>,
- les activités artisanales sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec l'environnement, et notamment respecter les normes de bruit, les normes de pollutions atmosphériques, les normes de stockage, d'enlèvement et de traitement des déchets industriels.

- les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole, approuvé le 3 juillet 1985 par arrêté interministériel doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

De manière générale, les constructions destinées à l'activité sont autorisées sous réserve que les nuisances, notamment sonores, et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone, notamment les exhaussements et affouillements du sol liés à des aménagements de voirie et à la réalisation d'un bassin de rétention.

### **ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse ou les bandes d'accès doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies et accès doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- 3 mètres de largeur minimale pour les bandes d'accès sur les terrains privés et présenter un linéaire entre la voie et la construction inférieur à 50 mètres de longueur,
- 3,5 mètres de largeur minimale pour les voies nouvelles ouvertes à la circulation, publique ou privée, trottoir compris.

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

### **ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

## **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

## **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École.

### **○ 4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

### **○ 4.2.2 Eaux pluviales**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **4.4 Déchets**

Des locaux techniques doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents pour les opérations de logements groupés et collectifs. Ces locaux doivent respecter dans leurs caractéristiques les préconisations de l'organisme compétent (voir annexe 8).

Chaque permis de construire doit faire l'objet d'une étude au cas par cas en lien avec la commune et l'organisme compétent.

## **ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

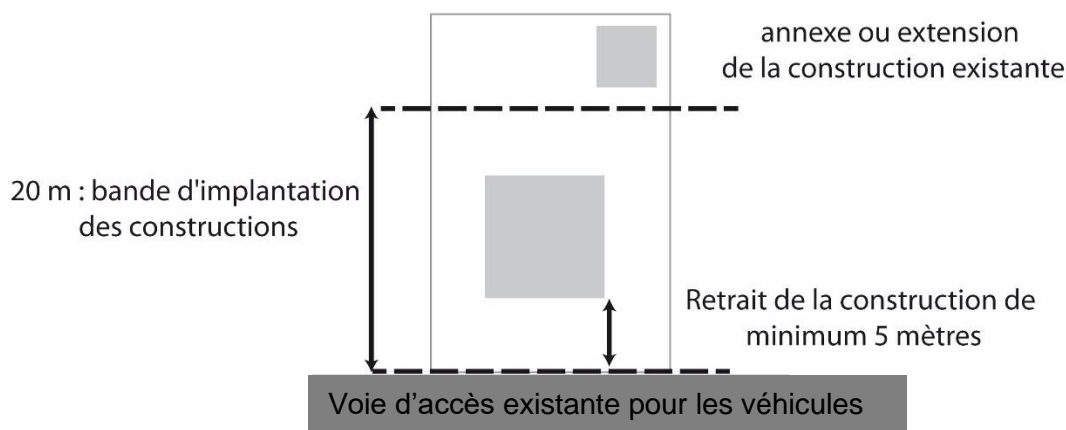
---

Sans objet.

## ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Dans l'ensemble de la zone

**6.1.1** Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies existantes publiques ou privées et emprises publiques existantes, les constructions nouvelles s'implantent en recul de l'alignement en respectant une marge de 5 mètres minimum.



**6.1.2** Au-delà de 20 mètres ne sont autorisées que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et les annexes.

**6.1.3** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent :

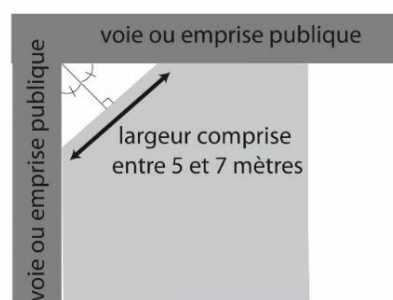
- soit à l'alignement,
- soit en retrait de l'alignement en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

**6.1.4** Les saillies sont interdites au-dessus des voies et emprises publiques ainsi que dans la bande de recul imposée par rapport aux voies et emprises publiques.

**6.1.5** Aucune façade aveugle donnant sur l'espace public n'est autorisée.

### 6.2. Dispositions pour les constructions situées à l'angle de deux voies :

Pour les constructions situées à l'angle de deux voies repérées sur les documents graphiques du présent règlement : il est préconisé d'observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaire à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.





### 6.3 Alignements repérés aux documents graphiques du règlement :

Des alignements spécifiques doivent être respectés sur les linéaires repérés sur les documents graphiques du présent règlement. Une disposition complémentaire en fin de règlement détaille la marge à respecter par rapport à l'alignement existant

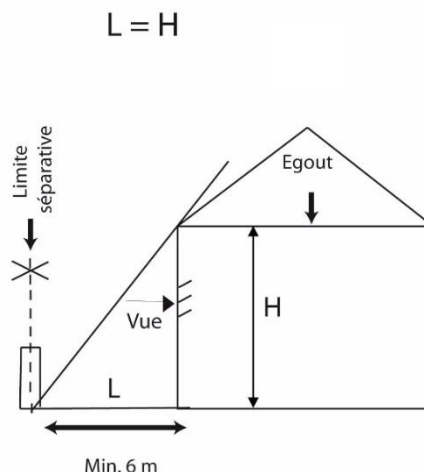
## ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### Dans l'ensemble de la zone UC :

7.1. L'implantation dépend de la présence ou non d'ouverture sur la façade.

- En cas d'ouverture

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une **vue** doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $H=L$ ) avec un minimum de 6 mètres

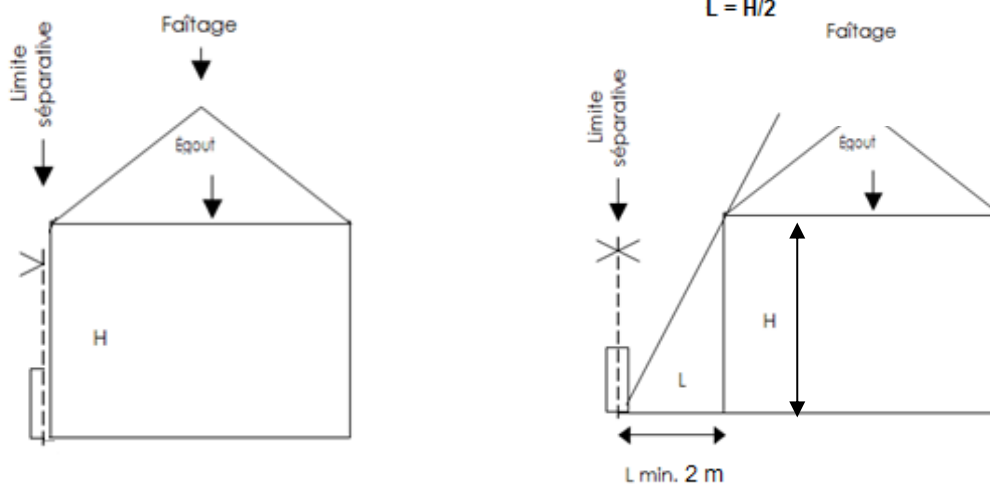


Les façades comportant une ou des ouvertures caractérisées par une baie avec châssis fixe et verre opaque doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

- En cas de façade aveugle

Les façades aveugles peuvent être implantées soit :

- en limite séparative,
- en retrait avec une marge de recul de 2 mètres minimum des limites séparatives. Dans ce cas la marge de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit.



7.2. Pour les constructions existantes qui ne respectent pas ces retraits et dont les baies doivent être changées, il est possible de modifier les baies existantes sans en augmenter le nombre.

7.3. Les annexes s'implantent soit :

- sur les limites séparatives ou en retrait des limites en cas de façade aveugle,
- en retrait des limites séparatives en cas d'ouverture avec une marge de 2,50 mètres minimum.

7.4. Les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'implantent soit :

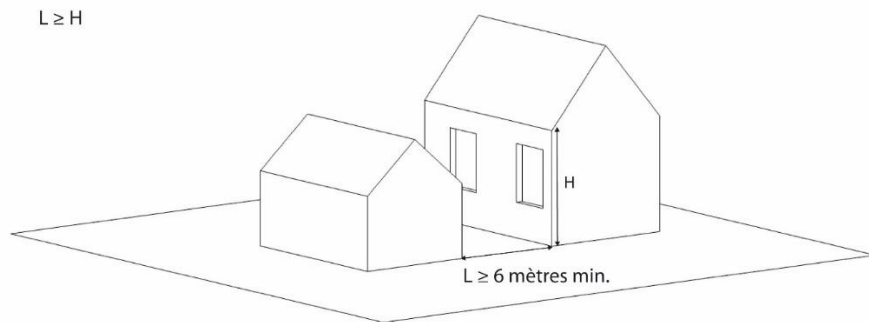
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- en retrait des limites séparatives en respectant une marge de recul de 2 mètres minimum.

## ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

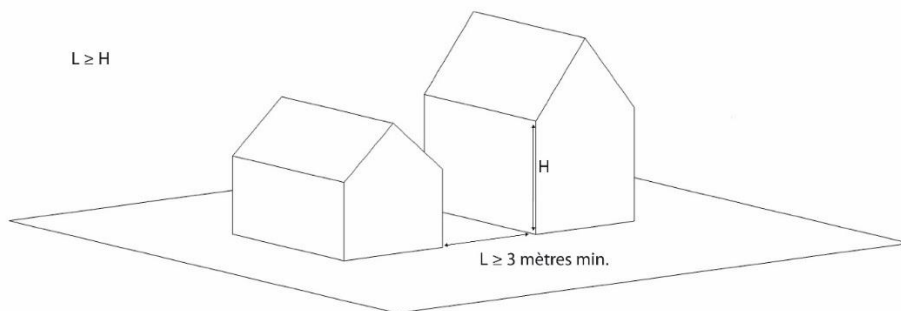
### Dans l'ensemble de la zone

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent s'implanter à une distance les unes des autres :

- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (mesurée au faîtage ou à l'acrotère), avec un minimum de 6 mètres en présence de baies,



- au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute (mesurée au faîtage ou à l'acrotère), avec un minimum de 3 mètres en cas de façades aveugles.



- les annexes, peuvent s'implanter librement par rapport aux autres annexes ou à la construction principale, qu'il y ait ou non des ouvertures

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle.

## ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Dans l'ensemble de la zone

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Pour les constructions existantes à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sur des terrains inférieurs ou égaux à 300 m<sup>2</sup> ne respectant pas ces 25% ou étant trop proches des 25% pour permettre un projet, une seule extension ou annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum est autorisée. Ainsi le futur projet pourra atteindre 25% de l'emprise au sol et pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m<sup>2</sup> supplémentaire.

Pour les terrains de plus de 300m<sup>2</sup>, le cas le plus favorable peut être appliqué, soit une extension ou annexe de 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol, soit la règle des 25%. Les deux règles ne peuvent être cumulées. Ainsi le futur projet pourra atteindre 25% de l'emprise au sol ou pourra permettre l'implantation d'une annexe ou une extension de 15m<sup>2</sup>.

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et ne respectant pas cette règle, l'emprise au sol peut être majorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle.

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

## ARTICLE UC.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

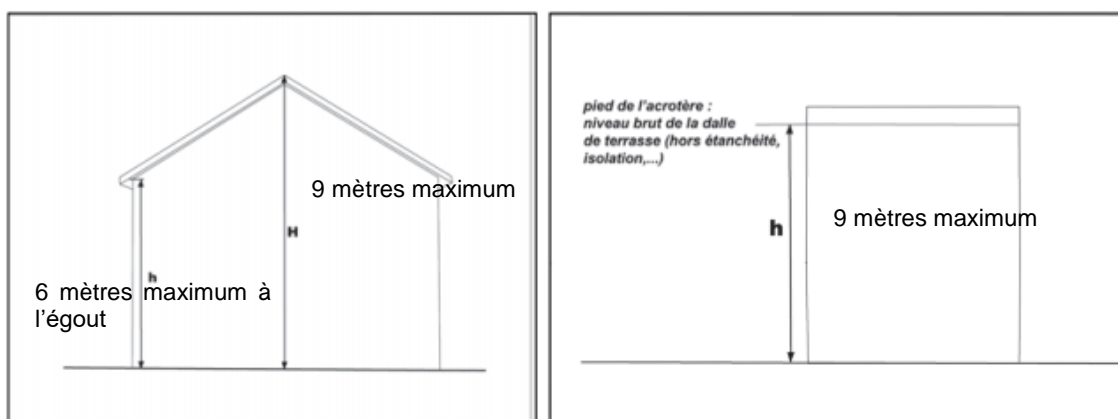
### 10.1 Dispositions applicables à toute la zone

**10.1.1** La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur et doivent être aussi peu visible que possible depuis l'espace public.

**10.1.2** En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.

### 10.2 Dans l'ensemble de la zone :

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit.



La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,20 mètres au faîtage ou 2,50 m à l'acrotère.

## ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1. Dispositions générales

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

Le cahier de recommandations architecturales établi pour la commune de Saint-Cyr-l'École et annexé au présent règlement doit être pris en compte.

### 11.2 Dans l'ensemble de la zone

#### 11.2.1 MATÉRIAUX ET COULEURS :

La façade de la construction doit être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou bardages en acier) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades doivent rester de préférence dans des tons pastel.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées mais non criardes ou discordantes.

### **11.2.2 FAÇADES :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les pierres de taille, les meulières ou la brique pleine ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si les contraintes techniques le justifient.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe du présent règlement)

### **11.2.3 TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent être composées, sauf pour les vérandas et les annexes isolées d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol :

- soit d'un ou plusieurs éléments à pentes,
- soit d'une toiture terrasse ou à faible pente. Dans ce cas la toiture est de préférence végétalisée.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment, l'acier ou du papier goudronné (shingle) sont interdites excepté pour les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Dans le cas de toitures en pente, les pans de toitures ne comportent pas plus de 3 baies par pan.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante. Les verrières sont admises pour les vérandas.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

### **11.2.4 CLOTURES :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux et les couleurs avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres (limite sur rue et limite séparative).

Les clôtures sur l'alignement doivent être constituées :

- soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement,
- soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants peuvent être autorisés un percement n'excédant pas 4 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1,20 mètre de large pour l'accès piéton.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Les portes et portails sont peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de la clôture. La largeur doit se limiter à 4 mètres pour les portails et à 1,20 mètre pour les portillons.

### **11.2.5 BALCONS ET BALUSTRADES**

Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.

### **11.2.6 DIVERS :**

Dans le cas de toiture terrasse, les garde-corps doivent être rabattables et non visibles, ou dissimulés derrière l'acrotère.

Les antennes et paraboles doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

La pente des voies d'accès aux garages souterrains doit avoir une valeur maximale de 15%.

### **11.2.7 BATIMENTS REMARQUABLES PROTEGES REPERES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT :**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les CINASPIC en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire,
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- si elles sont inférieures à 20% de la superficie de la construction initiale,
- si l'affectation de la construction reste inchangée ;
- si, dans le cas d'une construction destinée à du logement, il existe déjà, a minima, une place de stationnement par logement sur la parcelle du projet.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

Une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, les obligations en matière de stationnement sont réduites à 1 place par logement.

#### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

#### Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

#### Constructions destinées au commerce :

Pour les surfaces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places.

#### Constructions destinées aux bureaux :

A moins de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A plus de 500 m de la gare, il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **12.2.2 Pour les aires de livraisons**

Commerces, artisanat, industries :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 300 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

- **12.2.3 Pour les cycles**

Habitat collectif :

1,5m<sup>2</sup> par logement, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour 10 élèves.

## **12.3 Exception**

Les CINASPIC ne sont pas soumis au paragraphe UC12.1, ainsi qu'aux alinéas 12.2.1 et 12.2.2.

---

## **ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **Dans l'ensemble de la zone**

Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

Au minimum 50% du terrain doit être traité en pleine terre.

Pour les constructions à usage d'habitation existantes à l'approbation du PLU et qui font l'objet d'un projet d'extension ou d'annexe dans les limites définies à l'article UC9, le pourcentage de pleine terre peut être minoré. Ce pourcentage n'est valable qu'en cas de dérogation mineure prévu à l'article UC.9 relatif à l'emprise au sol des constructions (15m<sup>2</sup> en plus de l'emprise au sol de 25% autorisée pour les terrains inférieurs ou égaux à 300 m<sup>2</sup>).

Pour les constructions à usage de commerce ou d'activités, la réalisation d'espaces libres et de plantations peut être minorée dans le cadre d'un projet qualitatif réhabilitant l'existant, pour



du stationnement ou une terrasse constituant de la surface d'accueil de la clientèle. Néanmoins ces espaces devront être paysagers et présenter une grande qualité d'insertion, et l'infiltration des eaux pluviales devra être privilégiée au maximum.

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert. Pour toute tranche commencée, un arbre supplémentaire doit être prévu.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres à l'exclusion des cheminements piétons ou cycles doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Pour 5 places et plus de stationnement en surface, il est exigé la réalisation d'un ou de plusieurs écrans paysagers, sous la forme d'une haie de végétaux à feuillage persistant ou marcescent d'une hauteur supérieure ou égale à 1,50 mètre, destinés à masquer les véhicules, notamment à partir de la voie et des parcelles voisines.

La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des héliports est annexée au présent règlement.

Les CINASPIC ne sont pas soumis aux règles précédentes.

---

#### **ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

---

#### **ARTICLE UC.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

---

**ARTICLE UC.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone est concernée par le site classé de la Plaine de Versailles.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

## **ARTICLE UE.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone :**

- Toutes constructions ou installations autres que celles désignées en article UE2.

Dans une bande de 50 mètres en lisière du Bois Robert hors site urbain constitué, aucune construction n'est autorisée.

## **ARTICLE UE.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- les installations ou équipements publics à caractère scolaire, sportif, culturel et les constructions permettant l'exploitation d'un service public.
- les aires de stationnement liées aux équipements cités précédemment.
- les équipements et installations à caractère funéraire.
- les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole, approuvé le 3 juillet 1985 par arrêté interministériel doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UE.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50m de largeur, trottoir compris et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

## **ARTICLE UE.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### **○ 4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un pré- traitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

#### **○ 4.2.2 Eaux pluviales**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

#### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **4.4 Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets.

---

### **ARTICLE UE.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul.

En cas de recul, la distance doit être au minimum de 1 m.

## **ARTICLE UE.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives, leur implantation doit respecter une marge de recul au moins égale à 2.50 mètres.

## **ARTICLE UE.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur la plus grande des constructions voisines.

## **ARTICLE UE.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades doivent rester de préférence dans des tons pastel.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées mais non criardes ou discordantes.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe 6)

## **ARTICLE UE.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

##### Constructions à destination d'établissement scolaire :

Il est créé une place de stationnement par classe pour l'enseignement du 1<sup>er</sup> degré.

Il est créé deux places de stationnement par classe pour l'enseignement du 2<sup>nd</sup> degré.

#### **o 12.2.2 Pour les cycles**

##### Equipements publics : 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Constructions à destination d'établissement scolaire (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Il doit être créé au moins 1 place pour 8 élèves.

## **ARTICLE UE.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 Dispositions générales**

50% du terrain minimum doit être traité en pleine terre.

Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal) dans une proportion de 25% minimum.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

### **13.2 Alignements d'arbres repérés aux documents graphiques du règlement :**

Les alignements d'arbres doivent être préservés et l'aménagement des espaces voisins doivent participer à leur mise en valeur.

13.3 La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des héliports est annexée au présent règlement.

---

## **ARTICLE UE.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE UE.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.



**ARTICLE UE.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électroniques (notamment la fibre optique) doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

## **ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- Les constructions de toute nature, autres que celles visées à l'article UF2,
- Les lotissements,
- L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- Les carrières,
- Les dépôts autres que ceux liés au service ferroviaire.

## **ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- Toutes installations ou constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au plan de l'annexe n°6c doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003 (annexe 6d),
- Les affouillements et exhaussements de sol sous condition qu'ils soient liés à des constructions ou travaux autorisés.
- les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole, approuvé le 3 juillet 1985 par arrêté interministériel doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est

riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50m de largeur, trottoir compris et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

## **ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### **○ 4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

#### ○ 4.2.2 Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

#### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

#### **4.4 Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets.

---

**ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UF.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Sans objet.

---

**ARTICLE UF.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

## **ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôture peut 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, soit :

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

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe 6)

## **ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

Non règlementé.

## **ARTICLE UF.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 50 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des hélicoptères est annexée au présent règlement.

## **ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UF.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE UF.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

*Les documents graphiques du présent règlement repère des vues à préserver (voir annexe 5).*

## **ARTICLE UH.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les constructions à usage d'habitation autres que celles prévues à l'article UH2 ;
- l'ouverture de toute carrière.
- les terrains de camping.

## **ARTICLE UH.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

- les constructions destinées aux casernements et aux activités qui y sont liées ;
- les équipements liés à l'activité de la zone ;
- les constructions à usage d'habitation liées à l'activité de la zone ;
- les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au plan de l'annexe n°6c doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003 (annexe 6d).
- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations admises dans la zone ;
- les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-L'Ecole, approuvé le 3 juillet 1985 par arrêté interministériel (cf. annexe 6e du dossier), doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'Urbanisme.

Aux emplacements reportés sur le document graphique comme « zone non aedificandi », toute construction nouvelle est interdite. Toutefois, les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments existants sont autorisés sans augmentation de surface.



## **ARTICLE UH.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **3.1 Voiries**

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

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

### **3.2 Accès**

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

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

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

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UH.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### **o 4.2.1 Eaux usées**

- *Eaux usées domestiques*

*Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (lessives, cuisine, toilettes, ...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).*

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante qui a accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit obligatoirement être raccordée à ce réseau tout en respectant ses caractéristiques (Cf. article L. 33 du Code de la Santé Publique).

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Pour les immeubles qui sont ou sont situés en contrebas d'un collecteur public qui le dessert sont considérés comme raccordables, celui-ci doit être équipé d'un dispositif de relevage des eaux usées qui est entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrage d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté Ministériel du 06 mai 1996. Les eaux usées doivent, en outre, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées définies ci-dessus. Ces dispositifs peuvent être individuels ou regroupés pour un ensemble d'habitation.

Le raccordement au réseau d'eaux usées ou unitaire doit faire l'objet d'une convention qui est établie entre la commune et le pétitionnaire.

- *Eaux usées non domestiques*

*Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondants à une utilisation de l'eau autre que domestique telle que définie à l'article 7 du Règlement communal d'assainissement.*

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

o **4.2.2 Eaux pluviales**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale). De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

Toute création d'une surface imperméabilisée supérieure à 500 m<sup>2</sup> raccordée au réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à ne pas dépasser un débit de fuite indiqué ci-dessus.

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

### **4.3 Réseaux divers**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, est privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

#### 4.4 Déchets

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé.

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

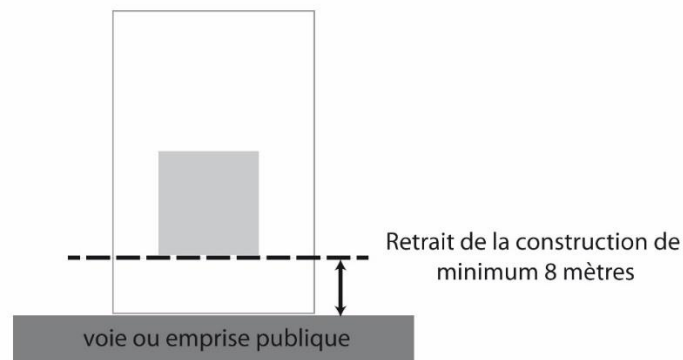
Le stockage et la collecte des déchets doivent être réalisés conformément aux préconisations de l'organisme compétent.

#### ARTICLE UH.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

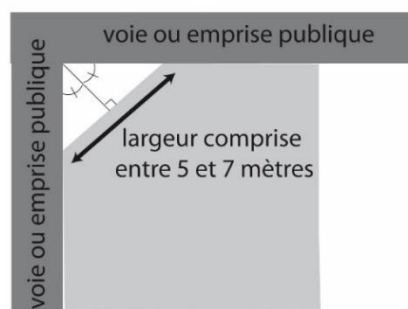
Sans objet.

#### ARTICLE UH.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 8 mètres de l'axe des voies, à l'exception des annexes.



Les constructions situées à l'angle de deux voies doivent observer un pan coupé bâti ou non d'une largeur comprise entre 5 et 7 mètres, perpendiculaires à la bissectrice de l'angle des deux voies existantes ou projetées.



## **ARTICLE UH.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 4 mètres avec la limite séparative.

## **ARTICLE UH.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

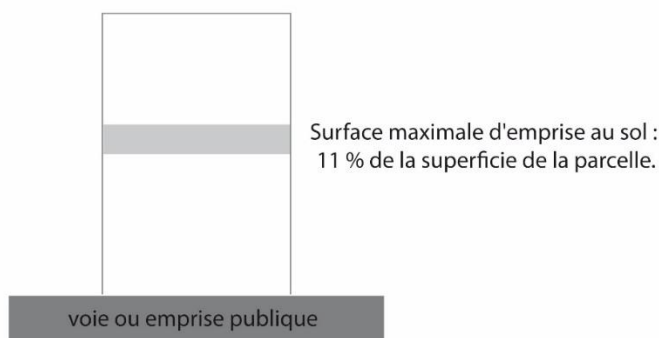
---

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

## **ARTICLE UH.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions\* ne doit pas excéder 11% de la superficie du terrain.



## **ARTICLE UH.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère, à l'exception des installations techniques.

## **ARTICLE UH.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

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

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe 6)

## **ARTICLE UH.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- si elles sont inférieures à 20% de la superficie de la construction initiale,
- si l'affectation de la construction reste inchangée.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### **o 12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

##### Constructions destinées aux bureaux :

A moins de 500 m de la gare, il ne peut être créé plus de 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A plus de 500 m de la gare, il ne peut être créé plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Constructions à destination d'établissement de formation :

Il doit être créé au moins 1 place pour 4 élèves.

#### **o 12.2.2 Pour les cycles**

##### Construction d'ensemble à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie totale minimale de 3m<sup>2</sup>.

##### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Equipements publics : a minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Il doit être créé au moins 1 place pour 8 élèves.

### **12.3 Exception**

Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UH12.

---

## **ARTICLE UH.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Des rideaux de végétalisation doivent être plantés afin de masquer les installations.

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

---

## **ARTICLE UH.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

## **ARTICLE UH.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques,...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

#### **ARTICLE UH.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Cette zone est concernée par le plan de prévention des risques naturels prévisibles pour les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles approuvé le 21 juin 2012. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

## ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 Sont interdits dans toute la zone UI et ses secteurs:

- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les dépôts de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant,
- Les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article UI.2.

### 1.2 Sont interdites dans les secteurs U1a, U1d et U1e :

- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article UI.2.

### 1.3 Sont interdits dans le secteur U1b :

- Les constructions à usage d'activités agricoles,
- Les commerces de détail,
- Les constructions à usage d'activités d'entrepôt excepté celles autorisés à l'article UI.2,
- Les constructions à usage de logement excepté celles autorisés à l'article UI.2,
- Les activités classés ou non ne respectant pas les conditions visées à l'article UI.2,
- Le stationnement des caravanes et camping-car sur une propriété est interdit s'il est visible d'une voie publique ou privée (cour commune).

### 1.4 Sont interdits dans le secteur U1f :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celle citées à l'article UI2,
- Les constructions à usage d'activités agricoles et forestières,
- L'implantation d'habitations légères de loisirs, l'installation de résidences mobiles de loisirs et de caravanes, les terrains de camping ou de caravaning, parcs résidentiels de loisirs, les dépôts de caravanes, les aires d'accueil des gens du voyage,
- Les plateformes de stockage (type logistique),
- Les constructions destinées à l'activité commerciale (de type grandes surfaces hypermarchés ou supermarchés).

**1.5 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) repérés aux documents graphiques du règlement :**

- toute construction et installation sauf celles indiquées à l'article UI2,
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements, sauf ceux liés aux constructions et installations autorisées à l'article UI2.

**ARTICLE UI.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

**2.1 Sont autorisés sous condition dans toute la zone UI et ses secteurs :**

- les constructions à usage d'habitation à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées au présent article.
- .
- les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'École, approuvé le 03 juillet 1985 par arrêté interministériel doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

**2.2 Sont autorisés sous condition dans la zone UI et les secteurs U1a, U1b, U1c:**

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

**2.3 Sont autorisés sous condition dans le secteur U1a :**

- les occupations et utilisations du sol utiles ou nécessaires aux activités de l'aérodrome.

**2.4 Sont autorisés sous condition dans le secteur U1b :**

- les installations et travaux définis à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- les activités classées ou non à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,

- les constructions à usage d'entrepôt liées aux activités artisanales et de bureaux autorisées,
- les logements à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité.

## **2.5 Sont autorisés sous condition dans le secteur Ulc :**

- les résidences seniors et logements assimilés,
- les activités économiques sous conditions de ne pas générer de nuisances acoustiques ou atmosphériques aux riverains.

## **2.6 Sont autorisés sous condition dans le secteur Uld :**

- les aménagements, rénovations, remises aux normes des installations et bâtiments existants sans augmentation de surface ;
- les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées.

## **2.7 Sont autorisées sous condition dans le secteur Ule :**

- les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la surface de plancher n'excède pas 700 m<sup>2</sup> ;
- les aires de stationnement associées.

## **2.8 Sont autorisés sous condition dans le secteur Ulf :**

2.8.1 Les constructions et aménagements suivants, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble et que les équipements internes à la zone soient réalisés dans le cadre de l'opération :

- Les activités et locaux de stockage, liés aux activités artisanales ou au transport collectif (dépôt de bus),
- La création ou l'extension :
  - o de constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage, l'entretien ou le fonctionnement des activités ou locaux autorisés.
  - o de locaux techniques et services utiles ou nécessaires à la vie et à l'activité de la zone.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation d'aménagements, liés notamment aux aires de stationnement ou à la rétention des eaux pluviales.

2.8.2 Toute construction, installation et aménagement doit respecter l'ensemble des servitudes ADP liées à l'activité aéronautique.

## **2.9 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) repérés aux documents graphiques du règlement :**

- les aménagements et installations liés à la renaturation des cours d'eau et à leur entretien,
- les aménagements, affouillements et exhaussements liés à la création, à l'entretien ou au maintien des fonctionnalités écologiques des espaces paysagers protégés.

### **ARTICLE UI.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **3.1. Dans la zone UI et ses secteurs (excepté UIb) :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles qui présentent le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir compris et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

#### **3.2 Dans le secteur UIb :**

Les caractéristiques des voies doivent permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Pour les voies en impasse, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

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

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

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

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE UI.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École.

#### **○ 4.2.1 Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

*Définition des eaux usées industrielles : Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondants à une utilisation de l'eau autre que domestique telle que définie à l'article 7 du Règlement communal d'assainissement.*

## **Dans le secteur UIb**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante qui a accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doit obligatoirement être raccordée à ce réseau tout en respectant ses caractéristiques.

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Pour les immeubles qui sont ou sont situés en contrebas d'un collecteur public qui le dessert sont considérés comme raccordables, celui-ci doit être équipé d'un dispositif de relevage des eaux usées qui est entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Le raccordement au réseau d'eaux usées ou unitaire doit faire l'objet d'une convention qui est établie entre la commune et le pétitionnaire.

### **o 4.2.2 Eaux pluviales**

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les eaux pluviales des balcons ne peuvent pas être rejetées directement sur le domaine public.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

### **Dans le secteur UIb**

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Les aménagements réalisés (éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **Dans le secteur UIb**

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, est privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

### **4.4 Déchets**

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets.

### **Dans le secteur UIb**

Le stockage et la collecte des déchets doivent être réalisés conformément aux préconisations de l'organisme compétent.

---

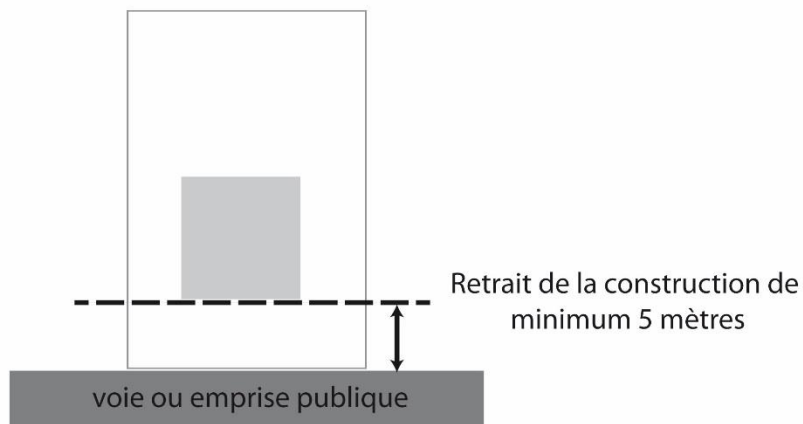
## **ARTICLE UI.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

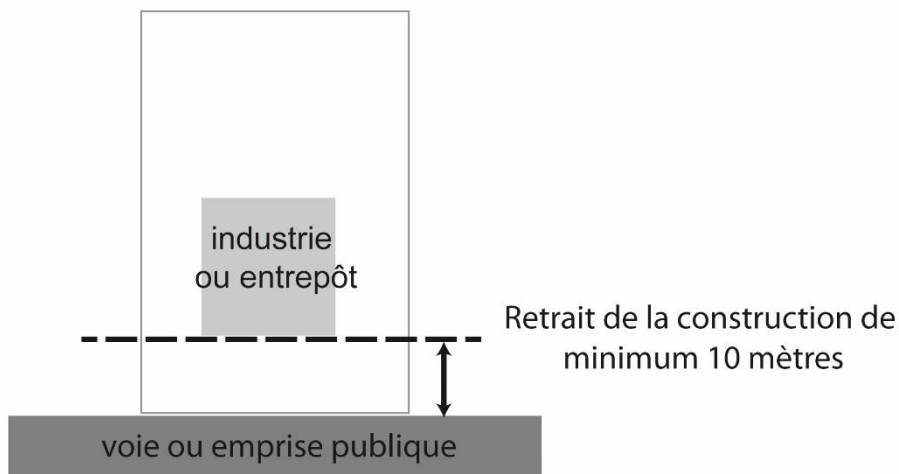
## ARTICLE UI.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 6.1 Dans les secteurs UI, U1a et UIc

6.1.1 Les constructions s'implantent à 5 mètres au moins de l'alignement.



6.1.2 Cette distance est portée à 10 mètres pour les établissements industriels et les entrepôts.



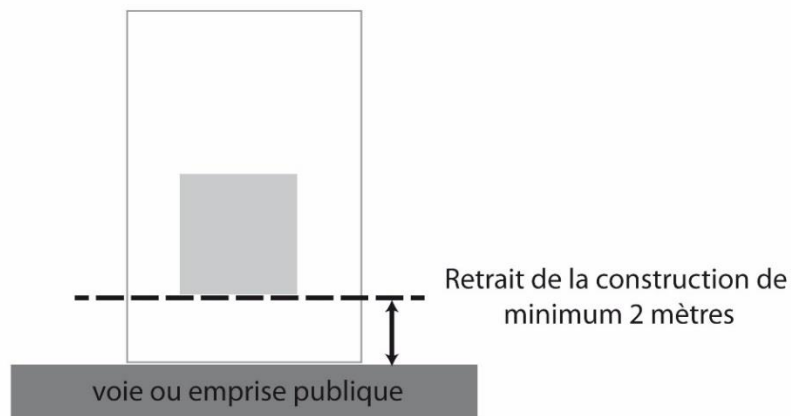
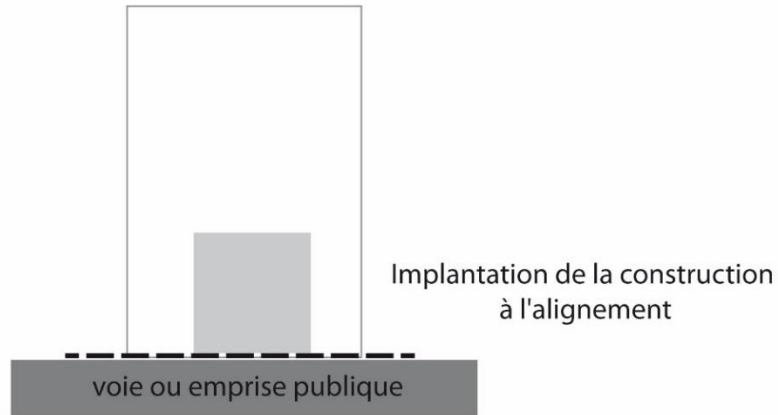
6.1.3 Toutefois, des extensions ou surélévations de constructions existantes, non conformes à ces dispositions, peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.



## 6.2 Dans le secteur UIb

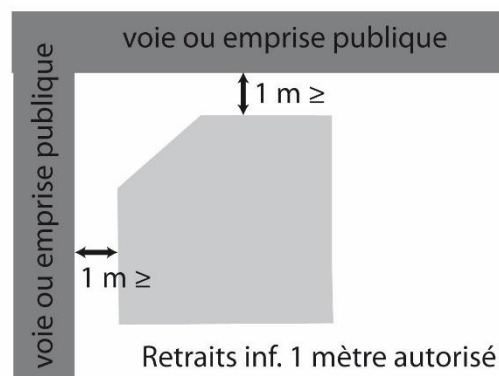
6.2.1 A l'exception des annexes, les façades des constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement,
- en recul de l'alignement, avec une marge de 2 mètres minimum.



### 6.2.2 Dispositions pour les constructions situées à l'angle de deux voies

Des reculs ponctuels inférieurs à 1m sont autorisés dans le cas des parcelles situées à l'intersection de 2 voies.



**6.2.3** De manière à permettre l'orientation des nouvelles constructions en fonction de l'orientation du soleil, le faîtage des constructions peut ne pas être parallèle à une voie d'accès publique ou privée.

**6.2.4** Aucune façade aveugle donnant sur l'espace public n'est autorisée.

**6.2.5** L'implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune existante se fait en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

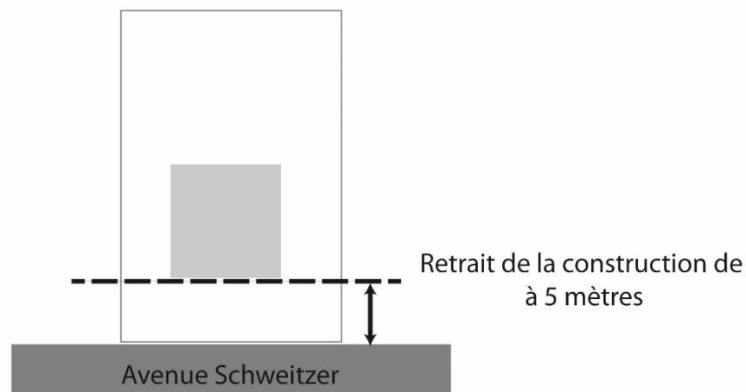
**6.2.6.** Dans le cas d'opérations groupées et d'opération d'ensemble, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

### **6.3 Dans le secteur Uld :**

La marge existante entre les constructions et l'alignement ne doit pas être réduite.

### **6.4 Dans le secteur Ule :**

Une marge de recul de 2 à 5 mètres est respectée par rapport à l'avenue Schweitzer.



### **6.5 Dans le secteur Ulf :**

Les constructions s'implantent soit :

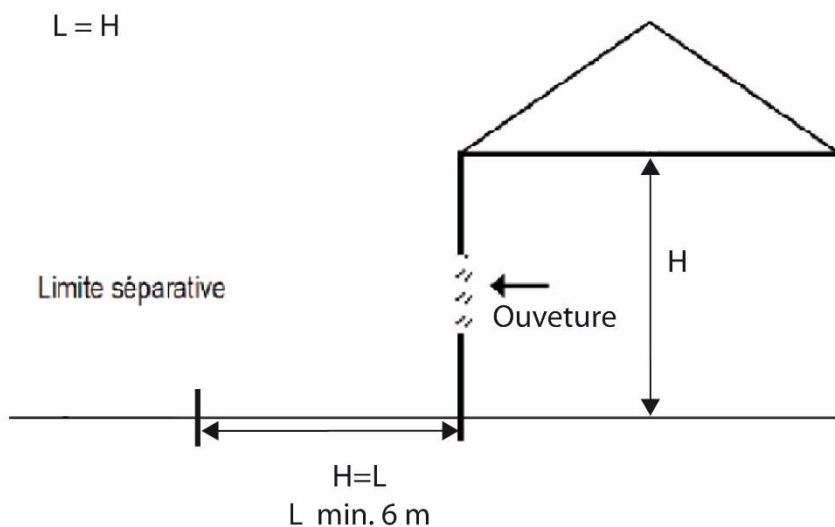
- à l'alignement futur de la RD7, à savoir avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'extérieur de la chaussée existante de la RD7. Ce recul définit le nouvel alignement de la RD7,
- en recul de 2 mètres minimum du nouvel alignement de la RD7, sous condition que les marges de recul soient paysagées en compatibilité avec l'article 13.

## ARTICLE UI.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

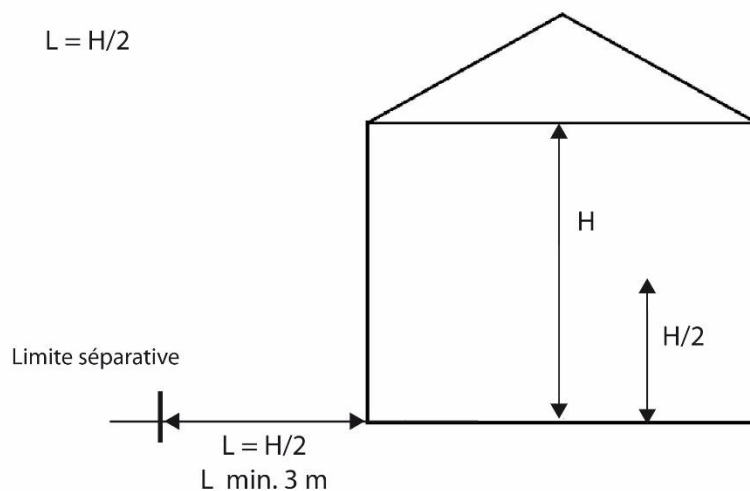
### 7.1 Dans les secteurs UI, UIa, UIc

7.1.1 Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec les règles suivantes :

- Si la façade comporte une ou des vues, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $L=H$ ) avec un minimum de 6 mètres.



- Si la façade ne comporte pas de vue (= façade aveugle), la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres.



7.1.2 Pour les constructions réalisées en limite des zones d'habitat, la marge de retrait ne doit pas être inférieure à la hauteur du bâtiment avec minimum de 10 mètres.

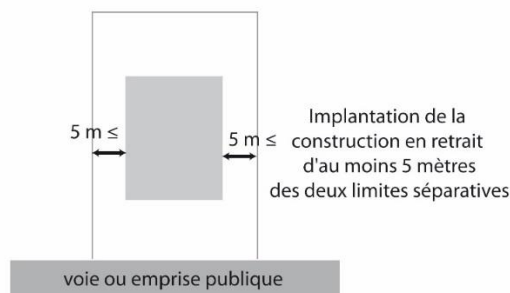
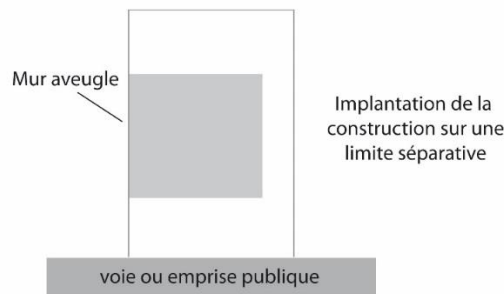
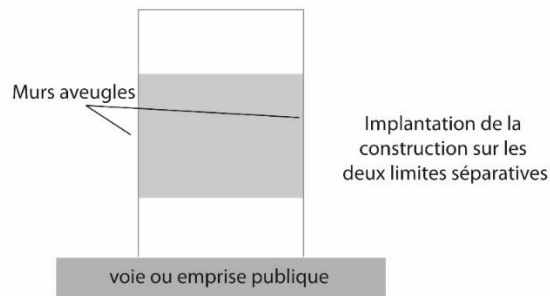
~~7.1.3 Lorsqu'il s'agit d'un mur pignon, la distance par rapport aux limites séparatives se calcule au niveau de l'égout du toit et non au faîtage.~~

~~7.1.4 Les fenêtres au-dessus de l'égout sur les murs pignons sont à éviter. Toutefois, en cas de baies sur cette partie supérieure à l'égout du toit, le calcul de la distance se fait par rapport aux limites séparatives se fait à compter de la hauteur au faîtage (et non à l'égout).~~

## 7.2 Dans le secteur Ulb

7.2.1 A l'exception des annexes, les constructions peuvent être implantées soit :

- sur les deux limites séparatives latérales, dans ce cas le mur doit être aveugle,
- sur une limite séparative et en retrait de l'autre limite séparative latérale,
- en retrait des deux limites séparatives avec une marge de 5 mètres minimum. comptée horizontalement et perpendiculairement de la construction au point le plus proche de la limite séparative.



**7.2.2** Les équipements publics ou d'intérêt public s'implantent soit :

- en limite séparative
- en retrait d'un mètre minimum.

### **7.3 Dans le secteur Uld :**

Les nouvelles constructions s'implantent en retrait des limites séparatives, en respectant la marge existante des constructions voisines.

### **7.4 Dans le secteur Ule :**

L'implantation de la construction sur l'unité foncière doit se faire sur la limite séparative Ouest.

### **7.5 Dans le secteur Ulf :**

**7.5.1** Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une marge de recul au moins égale à moitié de la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ( $L=H/2$ ).

**7.5.2** Au nord du secteur, la marge de retrait est de 15 mètres minimum, comme indiquée dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Portes de Saint-Cyr » : dans cette bande de 15 mètres, seules sont autorisées les plantations et la création et l'aménagement de pistes cyclables.

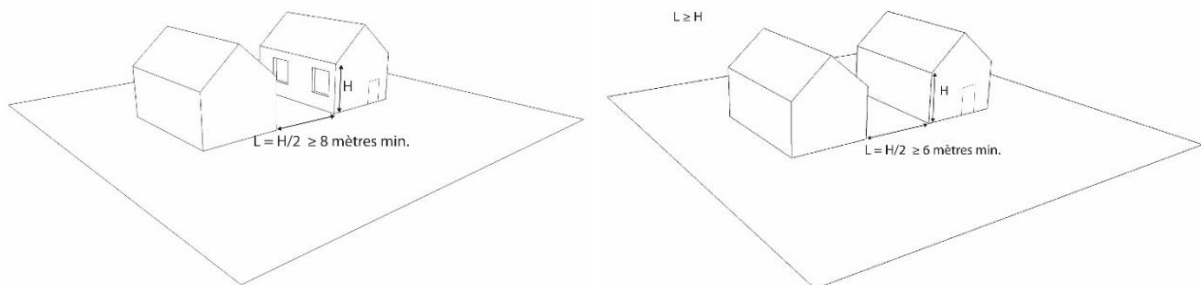
**7.5.3** Les locaux et ouvrages d'intérêt collectifs s'implantent soit :

- en limite séparative,
- avec un retrait d'un mètre minimum.

## **ARTICLE UI.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

### **8.1 Dans les secteurs UI, Ula, Ulc, Uld, Ule**

La distance ne doit pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée, avec un minimum de 8 mètres qui peut être réduit à 6 mètres lorsque les façades sont aveugles.



Les annexes (de type garage, auvent, pergola, car port...) peuvent soit :

- s'adosser à la construction,
- s'implanter en retrait de la construction avec une marge de 3 mètres minimum.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à ces règles.

### 8.2 Dans le secteur UIb :

Non réglementé.

### 8.3 Dans le secteur Ulf :

La distance ne doit pas être inférieure à 2,50 mètres.

Les parties saillantes et les éléments architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions.

---

## ARTICLE UI.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

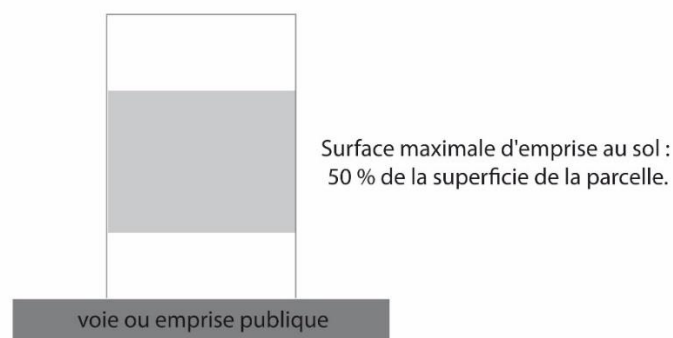
---

### 9.1 Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres.

### 9.2 Dans la zone UI stricte et le secteur UIe

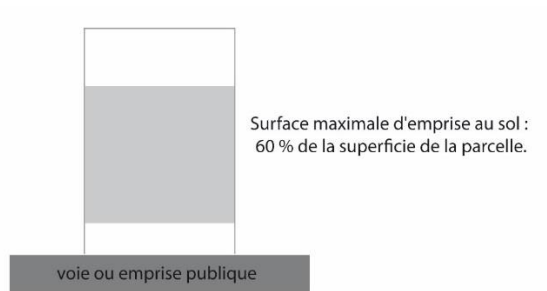
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.



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

### 9.3 Dans le secteur U1a

L'emprise au sol est limitée à 60% de la superficie du terrain.



### 9.4 Dans les secteurs U1b et U1c

Non réglementé.

### 9.5 Dans le secteur U1d

L'emprise au sol est fixée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### 9.6 Dans le secteur U1f

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UI.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

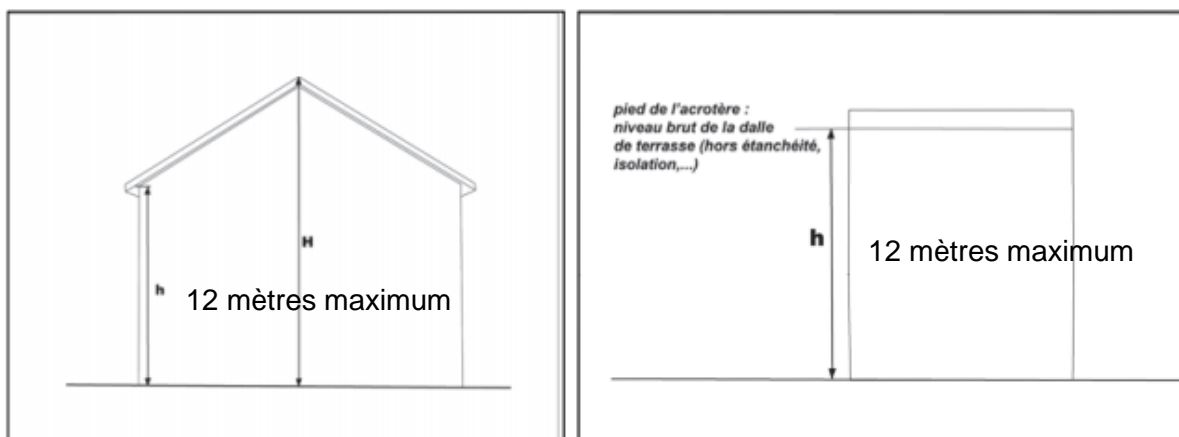
### 10.1 Dispositions applicables à toute la zone et ses secteurs :

En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.

### 10.2 Dans la zone UI stricte et le secteur U1a,

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées, parapets et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.



Dans le cas des annexes, la hauteur maximale est limitée à 3,20 mètres au faîtage.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

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

### 10.3 Dans le secteur Ulb :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées, parapets et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage (dont ceux abritant des véhicules de tourisme et des véhicules à usage commercial de type comparable) et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3.50m au faîtage du toit.

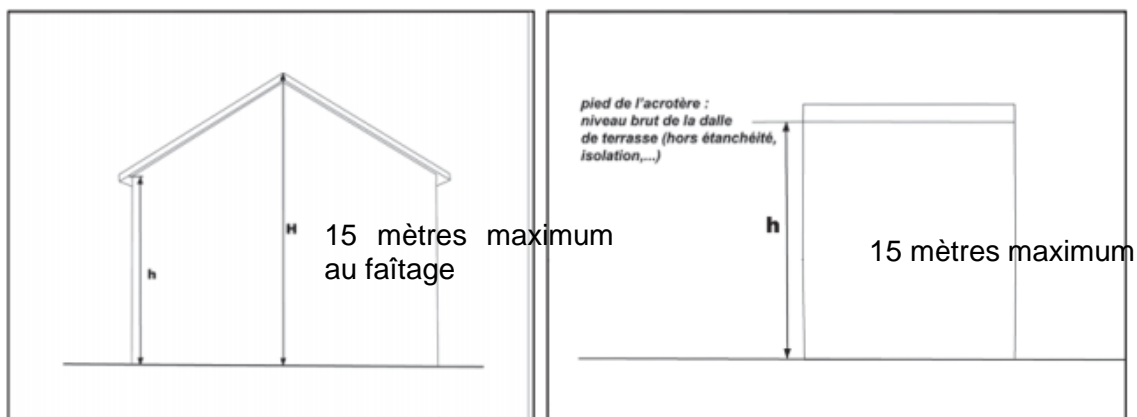


### 10.4 Dans le secteur Ulc :

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.





La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage (dont ceux abritant des véhicules de tourisme et des véhicules à usage commercial de type comparable) et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3.50m au faîtage du toit.

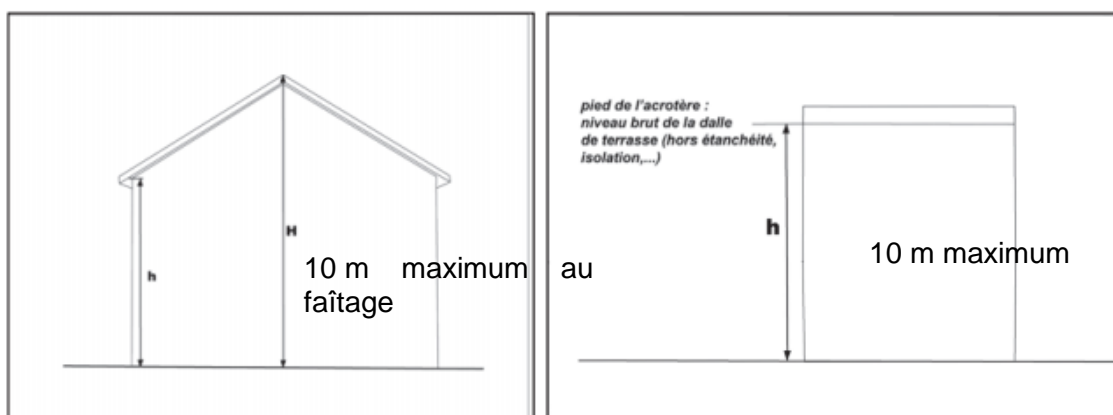
### 10.5 Dans le secteur Uld :

La hauteur est fixée à celle des constructions existantes.

### 10.6 Dans le secteur Ule :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère), les ouvrages strictement et exclusivement techniques exclus.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.



### 10.7 Dans le secteur Ulf :

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage, conformément à la servitude aéronautique.

## **ARTICLE UI.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

Les constructions présentent pour cela une architecture simple s'intégrant au mieux au caractère de la zone à vocation d'activités.

Les terrains non bâtis et 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 des zones urbanisées, ni à l'harmonie des perceptions visuelles.

### **11.2 MATÉRIAUX ET COULEURS :**

La façade de la construction doit être en harmonie avec les façades avoisinantes.

L'utilisation de matériaux nus laissés apparents alors qu'ils sont destinés à être recouverts (type parpaings, carreaux de plâtre, plaques de ciment non enduits ou bardages en acier) est interdite. La couleur des menuiseries doit être en harmonie avec la couleur des parements.

L'usage de la tôle métallique est interdit en toiture et en façade, à l'exception des locaux annexes inférieurs à 20m<sup>2</sup> et des locaux situés dans les zones industrielles et artisanales.

Les enduits extérieurs « blanc pur » ou très clairs sont interdits.

Les revêtements extérieurs des façades doivent rester de préférence dans des tons pastel.

Toutes les menuiseries, les portails et grilles respecteront la polychromie des revêtements de façades, soit en restant dans les tons pastel, soit en étant de couleurs tranchées mais non criardes ou discordantes.

### **Dans le secteur U1c**

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de l'environnement bâti.

L'emploi de matériaux d'aspect similaire au bac acier non revêtu ou galvanisé est interdit en façade.

### **11.3 FAÇADES :**

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Conformément à l'arrêté du 10 mai 1988, il est rappelé qu'un ravalement des façades doit être réalisé tous les 10 ans. (cf. annexe 6).

### **11.4 TOITURES :**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures doivent être composées :

- soit d'un ou plusieurs éléments à pentes,
- soit d'une toiture terrasse.

Les couvertures dont l'aspect est comparable à de la tôle ondulée, du fibrociment ou du papier goudronné (shingle) sont interdites.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

## **11.5 CLÔTURES :**

### **11.5.1 Dispositions générales**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux et les couleurs avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les clôtures en parpaings, en béton ou plaque de béton préfabriquée non recouverts, ou en matériau ayant l'aspect de la tôle, sont interdites.

Sur le domaine public, sont interdits : les éléments et matériaux hétéroclites, comme les brise-vues de type bâches plastiques, canisses, haies artificielles, panneaux en bois préfabriqués, les murs constitués de plaques pleines entre poteaux, les plaques préfabriquées, pleines ou ajourées.

La hauteur totale ne dépasse pas 2 mètres.

En bordure de l'espace de desserte :

- les clôtures doivent être constituées :
  - soit par un soubassement maçonné de 0,80 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments disposés verticalement,
  - soit d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré.
- Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

### **11.5.2 Dans le secteur UIb**

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 1m80, sauf en cas de justification de sécurité.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes.

Sur le domaine public, la clôture est constituée d'un matériau type acier.

En limites séparatives, la clôture est constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage.

Les ouvertures dans les clôtures doivent être munies de portails d'un matériau type acier.

## **11.6 BALCONS ET BALUSTRADES :**

Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.

## **11.7 DIVERS :**

Les antennes doivent avoir une emprise uniquement sur la parcelle et sont, de préférence, non visibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,..) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

La pente des voies d'accès aux garages souterrains doit avoir une valeur maximale de 15%.

### **Dans le secteur UIb :**

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires sont disposées de manière à ne pas être vues du domaine public.

## **11.8 Bâtiments remarquables protégés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

## **11.9 Les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- les équipements publics ou d'intérêt collectif en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

---

## **ARTICLE UI.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Principes**

**12.1.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

**12.1.2** Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction, installation nouvelle ou changement de destination, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 12.2 ci-après du présent article.

**12.1.3** Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes s'ils remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- si ils/elles sont inférieurs/es à 20% de la superficie de la construction initiale,
- si l'affectation de la construction reste inchangée.

**12.1.4** Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes des stationnements pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

#### **12.1.5 Dans le secteur UIc**

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 12.2 ci-après du présent article.

En cas d'extension ou de changement de destination de locaux, le nombre de places à réaliser correspond au besoin supplémentaire généré calculé selon les règles ci-après.

### **12.2 Nombre d'emplacements**

#### o **12.2.1 Pour les véhicules motorisés**

**Dans la zone UI et les secteurs UIa, UId et UIf :**

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum d'une place par logement.

**Dans le secteur UIb :**

Construction destinées au commerce :

Dans le cas d'une construction neuve à usage d'activité commerciale dont la surface de plancher est inférieure à 800m<sup>2</sup>, il est exigé la création d'au moins 1,4 place de stationnement pour chaque tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une construction neuve à usage d'activité commerciale dont la surface de plancher est supérieure à 800m<sup>2</sup>, il est exigé la création d'au moins 3 places de stationnement pour chaque tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'une construction neuve à usage d'activité de loisir commercial, il est exigé la création d'au moins 2,5 places de stationnement pour chaque tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions destinées au commerce, à une activité hôtelière, artisanale, industrielle ou de bureaux :

Le nombre de places réservées pour les deux roues motorisés représente 10% des places voitures.

Constructions destinées aux bureaux :

A moins de 500 m de la gare, il ne peut être créé plus de 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A plus de 500 m de la gare, il ne peut être créé plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Dans la zone UI, les secteurs U1c et U1f :**

Constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif :

Dans le cas d'une EHPAD, il est exigé la création de 2,5 places de stationnement pour 10 lits.

Dans le cas d'une résidence collective, il est exigé la création d'une place de stationnement pour 10 lits.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Constructions destinées au commerce :

Pour les surfaces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 3 places.

Constructions destinées à une activité hôtelière :

Dans le cas d'un restaurant, il est exigé la création d'au moins 3,5 places de stationnement pour chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'un hôtel, il est exigé la création d'une place pour 2 chambres.

Pour les opérations de 40 chambres et plus, il est exigé un emplacement pour un autocar par tranche de 40 chambres.

**Dans le secteur U1e :**

Il est imposé la réalisation de 15 places de stationnement minimum.

○ **12.2.2 Pour les aires de livraisons**

**Dans toute la zone UI et ses secteurs:**

Bureaux :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher de bureaux dépassant 2500 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

### Commerces, artisanat, industries :

Lorsqu'il est construit sur un terrain une surface de plancher relevant d'une ou plusieurs de ces destinations et dépassant 300 m<sup>2</sup>, il doit être réservé sur ledit terrain les emplacements nécessaires et adaptés pour assurer toutes les opérations usuelles de chargement et de déchargement.

#### **Dans le secteur Uic :**

Pour les activités commerciales, industrielles et artisanales dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>, il doit être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

#### ○ **12.2.3 Pour les cycles**

##### **Dans toute la zone UI et ses secteurs:**

##### Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.

##### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Activités, commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour les cycles par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher hors équipements scolaires. Des emplacements destinés aux visiteurs doivent être prévus.

##### Constructions à destination d'établissement scolaire :

Il doit être créé au moins 1 place pour 8 élèves.

#### **Dans le secteur Uic :**

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques précisées en annexe 4.

### **12.3 Exception**

Les CINASPIC ne sont pas soumis à la règle UI12.

---

## **ARTICLE UI.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

### **13.1 Dans l'ensemble de la zone UI, U1a, U1b, U1d et U1e:**

10% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Les espaces restant libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un aménagement paysager (minéral ou végétal).

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies sont de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

La liste des plantes déconseillées par la Direction Générale de l'Aviation Civile à proximité des aérodromes ou des héliports est annexée au présent règlement.

### **13.2 Dans le secteur Ulc :**

Les haies vives autorisées à l'article 11, ainsi que l'ensemble des plantations sont composées d'espèces végétales locales.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison :

D'un arbre de haute tige au moins pour trois emplacements en stationnement en bande,

D'un arbre de haute tige au moins tous les 6 emplacements en cas de stationnement tête-bêche.

La superficie de pleine-terre représente au minimum 10 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'opérations groupées et de lotissement, les règles doivent être appliquées à chacun des lots.

Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

### **13.3 Dans le secteur Ulf :**

- L'aménagement depuis la RD7

Les séquences de façades situées en retrait de l'alignement doivent être accompagnées d'aménagements paysagers.

L'aménagement paysager doit faire l'objet d'un projet cohérent visant à accompagner la bâti du site, réguler les vues, marquer des axes et plus globalement créer un environnement paysager de qualité.

Les installations et dépôts à ciel ouvert sont masqués par des plantations (zones de réserves extérieures, compacteurs...).



Les cours de services doivent être entourés d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

Les espaces végétalisés et les haies doivent être plantés d'essences d'arbres ou d'arbustes locaux afin de contribuer à l'enrichissement écologique du site. Les essences d'arbres et d'arbustes ne doivent pas être interdites par la liste en annexe du PLU (liste des essences d'arbres et de plantes ornementales interdites aux limites de l'aérodrome).

La mise en œuvre éventuelle de talus doit être accompagnée de plantations de végétaux adaptés à la pente et à l'orientation et nécessitant peu d'entretien. Des dispositions de protections doivent être mises en œuvre dans le cas de fortes pentes.

En cas de mise en œuvre d'un mur de soutènement, celui-ci doit faire l'objet d'une attention particulière et être bordé par un garde-corps métallique.

La nature des essences végétales arrêtées doit rester compatible avec les servitudes ADP tant en matière de hauteur à terme des arbres que de nichage : celui-ci n'est pas favorisé dans l'axe des pistes, et limitée en périphérie.

La limite le long de la rue du Docteur Vaillant est engazonnée sur une largeur moyenne de 2 m et plantée sur l'arrière d'une haie basse taillée d'une hauteur 1.5m maximum constituée d'une seule essence persistante.

---

#### **ARTICLE UI.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE UI.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE UI.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

## TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUIb

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation « Terrain du groupe Aéroport de Paris ». Le cas échéant, les dispositions de ces orientations d'aménagement et de programmation se substituent aux dispositions du présent règlement.

### ARTICLE AUIb.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles indiquées à l'article AUI2,
- Les activités et locaux agricoles ou forestières,
- L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisir,
- Les terrains de campings et de caravaning,
- Les plateformes de stockage (type logistique),
- Les grandes surfaces commerciales (supermarchés et hypermarchés),

### ARTICLE AUIb.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Cette zone est concernée par le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome approuvé le 3 juillet 1985. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Les occupations et utilisations du sol suivantes, sont admises sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et qu'elles soient réalisées dans une opération d'aménagement d'ensemble et des conditions fixées ci-dessous :

- Les activités classées ou non à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et avec la sécurité et la salubrité publique,
- Les constructions à usage d'entrepôt liées aux activités artisanales et de bureaux autorisées,
- Les logements à condition qu'ils soient réservés au gardiennage, justifiés par des considérations strictes de fonctionnement, de surveillance ou de sécurité, et intégrés dans l'architecture des constructions à usage d'activité,
- Les constructions ayant une activité hôtelière.

### **ARTICLE AUIB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les voiries et accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ainsi que collecte des ordures. Ils doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles et permettre notamment de réguler la vitesse. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à garantir un bon état de viabilité.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.

Les aires de manœuvre nécessaires au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif, tel que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

### **ARTICLE AUIB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### **4.2 Assainissement**

##### **o 4.2.1 Eaux usées**

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé si nécessaire d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Pour les immeubles qui sont situés en contrebas d'un collecteur public qui le dessert, ils doivent être équipés d'un dispositif de relevage des eaux usées, entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

L'évacuation des eaux usées est subordonnée à un prétraitement approprié, et doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Le raccordement aux eaux usées doit faire l'objet le cas échéant d'une convention qui est établie entre la commune et le pétitionnaire.

#### ○ 4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacles au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

Avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

#### 4.3 Réseaux divers

Les branchements sur les réseaux existants ou projetés sont conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Les réseaux divers sont enfouis.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles...) peuvent être installées sur les toitures, de façon à être les moins visibles depuis les espaces communs publics ou privés, dans le respect des conditions fixées à l'article 2.

#### 4.4 Déchets

Le stockage et la collecte des déchets doivent être réalisés conformément aux préconisations de l'organisme compétent.

---

### **ARTICLE AUIB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Sans objet.

---

### **ARTICLE AUIB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être réalisées à 5 mètres au moins de l'alignement. Cette distance est portée à 10 mètres pour les établissements industriels et les entrepôts.

Toutefois, des extensions ou surélévations de constructions existantes, non conformes à ces dispositions, peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont réalisées dans le prolongement de l'existant et forment un ensemble homogène avec celui-ci.

Des retraits ponctuels inférieurs à 1m sont autorisés dans le cas des parcelles situées à l'intersection de 2 voies.

**ARTICLE AUIB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Un prospect minimum de  $L=H/2$  doit être respecté.

Les constructions sont implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.

Les locaux et ouvrages d'intérêt collectif s'implantent soit :

- En limite séparative,
- Avec un retrait d'un mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE AUIB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

---

Entre deux bâtiments, non contigus, la distance ne peut être inférieure à 2.50 mètres. Les parties saillantes et éléments architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances entre les constructions.

Les locaux et ouvrages d'intérêt public, tel que les postes de transformation ou les bâtiments annexes, ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

**ARTICLE AUIB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la zone.

**ARTICLE AUIB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou au pied de l'acrotère). Les ouvrages techniques extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

En cas de terrain en pente, se référer à l'article 12 des dispositions générales.

La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage (dont ceux abritant des véhicules de tourisme et des véhicules à usage commercial de type comparable) et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 3,20m au faîtage du toit.

## **ARTICLE AUIB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions et leurs annexes sont étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans la zone.

Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions. Une attention particulière doit être portée sur l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales.

Les équipements annexes sont de préférence intégrés aux bâtiments. Dans tous les cas, ces bâtiments sont implantés de telle manière qu'ils ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Au moins une percée visuelle vers la plaine est créée.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en intégrant ces procédés à la composition architecturale des bâtiments.

### **11.2 ASPECTS EXTERIEURS, MATÉRIAUX ET COULEURS :**

Les bâtiments doivent faire l'objet d'une attention particulière dans le choix des matériaux.

Toutes les façades des constructions sont traitées en un nombre limité de matériaux ainsi qu'en un nombre limité de couleurs, en cohérence avec l'environnement général de la zone et les préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.

L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts (tels que des matériaux d'aspect similaire aux carreaux de plâtre, briques creuses, agglomères de béton...), ainsi que l'utilisation de matériaux d'aspect similaire aux tôles métalliques non traitées sont interdits.

Les matériaux apparents en façade et en retrait doivent être choisis et mis en œuvre afin de préserver un aspect cohérent et régulier dans le temps.

Les matériaux tels que ceux d'aspect similaire aux bardages métalliques traités ou laqués, au verre, à l'acier traité ou laqué, au bois, aux panneaux marbriers sont autorisés en parement.

Les ouvrages et édicules techniques extérieurs au bâtiment et situés en rez-de-chaussée, ainsi que les ventilations de sous-sol éventuelles non situées en toiture doivent s'harmoniser avec le reste de la construction, tant en ce qui concerne les matériaux utilisés que leur couleur.

Les coloris des menuiseries des bâtiments, des portails, des portes de garage et des éventuelles clôtures doivent être en harmonie.

### **11.3 VOLUMES ET FACADES :**

Les volumes sont simples, le rythme et le traitement des façades des différents bâtiments et corps de bâtiments doivent être traités en harmonie.



Les façades visibles depuis la RD 7 doivent être qualifiées architecturalement.

Les façades latérales et arrières des constructions sont traitées avec un soin identique à celui apporté aux façades principales.

Les éléments de modénature des façades peuvent être réalisés en matériaux d'aspect similaire au béton, au bois ou au métal.

La couleur blanche pure est interdite.

#### **11.4 TOITURES :**

Un soin particulier doit être apporté au traitement de la toiture, notamment dans le choix des matériaux.

Les édicules de matériels techniques situés sur les toitures tels que la ventilation mécanique contrôlée, la climatisation, les ventilations diverses... sont obligatoirement camouflés par un habillage en harmonie avec les façades.

Sont interdits les matériaux d'aspect similaire suivant : chaume, bardeaux, ainsi que tout matériau ou coloris réfléchissant ou présentant un caractère éblouissant.

Sont autorisés:

- Les matériaux d'aspect similaire au bac acier, sous condition qu'ils soient masqués par un acrotère et de couleur grise,
- Les panneaux solaires de toitures sous condition d'éviter tout risque d'éblouissement pour les pilotes de l'aérodrome,
- Les garde-corps, les édicules de matériels techniques situés sur les toitures, ainsi que les sorties d'escaliers desservant des terrasses accessibles, doivent faire l'objet d'un traitement harmonieux avec l'ensemble du bâtiment et sont, sauf impossibilité technique, situés en retrait de l'acrotère ou du faîtage et le moins visibles possible depuis le domaine public,
- Les toitures sont réalisées soit avec des couvertures à faible pente, soit en toiture terrasse faisant l'objet d'un traitement de qualité,
- Les toitures peuvent être constituées d'un seul pan.

#### **11.5 CLOTURES :**

Les murs et clôtures doivent être en harmonie avec les matériaux et teintes des constructions. L'emploi sans enduits de matériaux destinés à être recouverts (briques de construction, parpaings, ...) est interdit.

La hauteur d'une clôture est mesurée à partir du sol naturel.

Les clôtures doivent s'adapter à la pente en se décrochant par rapport à la pente et non en suivant la pente.

Si une clôture est établie en bordure de voies ou en limite séparative, celle-ci ne peut avoir une hauteur supérieure à 2 m, sauf nécessité particulière de protection.

Au droit des accès sur la voie publique, une bonne visibilité latérale doit être assurée.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage.

Les ouvertures dans les clôtures doivent être munies de portails.

## 11.6 BALCONS ET BALUSTRADES :

Les balustrades des balcons doivent comporter une partie basse pleine représentant au minimum 1/3 de la hauteur totale de cette balustrade.

## 11.7 DISPOSITIONS DIVERSES :

Les antennes et paraboles de réception satellitaire doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti.

Les coffrets et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastrés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture.

Les dispositifs de récupération valorisant l'utilisation des eaux pluviales doivent être soit enterrés, soit intégrés à la construction.

Les « ventouses » de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés sont interdites sur les façades visibles depuis l'espace public.

Les aires de stockage et d'enlèvement des ordures ménagères sont conçues en cohérence avec le système de collecte défini par la commune ; elles sont localisées sur les façades latérales et/ou arrière des bâtiments, dans l'emprise des aires dédiées au déchargement des livraisons ; elles doivent être protégées par des haies ou des masses végétales.

## ARTICLE AUIB 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

### 12.1 Dispositions générales

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

Les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs doivent également être prévus.

#### ○ 12.1.1 Pour les véhicules motorisés

##### Construction à destination d'habitat :

1 place par logement minimum

##### Constructions à usage de bureaux :

Pour les superficies de bureaux de moins de 2 500 m<sup>2</sup>, il doit être créé 2 places de stationnement minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les superficies de bureaux de 2 500 m<sup>2</sup> et plus, il doit être créé un nombre suffisant de places pour répondre aux besoins existants et futurs et il le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

##### Constructions à usage d'activités industrielles, artisanales:

Pour les superficies de moins de 300 m<sup>2</sup>, il doit être créé 1 place de stationnement minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les superficies de 300m<sup>2</sup> et plus, il doit être créé un nombre suffisant de places pour répondre aux besoins existants et futurs et il le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques

Constructions à usage d'entrepôts :

Il doit être créé 1 place de stationnement minimum par tranche de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage d'hébergement hôtelier :

Il doit être créé 3 places pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

○ **12.1.2 Pour les cycles**

Un stationnement pour les cycles non motorisés doit être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération.

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics :

Il doit être créé au moins une place de stationnement pour les cycles par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher. Des emplacements destinés aux visiteurs doivent être prévus.

○ **12.1.3 Nombre de places pour les deux roues motorisés**

Constructions à destination de bureaux, activités artisanales, industrielles et hôtelières :

Les emplacements réservés au stationnement des deux-roues motorisés doit représenter 10% des places voitures.

Les locaux et ouvrages d'intérêt public, tel que les postes de transformation et postes de détente gaz ne sont pas assujettis aux règles de cet article.

---

**ARTICLE AUIB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Au minimum 30% de l'unité foncière doit être traité en pleine terre.

Le terrain doit être planté d'arbres de moyen à grand développement à raison d'un sujet au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager minimisant l'impact visuel des véhicules en stationnement.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

**ARTICLE AUIB. 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

Sans objet.

**ARTICLE AUIB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

**ARTICLE AUIB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs

## TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone est concernée par le site inscrit de la Plaine de Versailles.

Extrait du rapport de présentation « *Les documents graphiques du règlement repèrent des espaces paysagers protégés.* »

## ARTICLE A.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 Dispositions générales :

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement de véhicules,
- les lotissements,
- les installations classées non liées à l'activité agricole, aux activités artisanales et industrielles existantes,
- les caravanes isolées,
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers au sens de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés aux travaux d'assainissement agricole, ou au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées,
- les carrières.

### 1.2 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- toute construction et installation sauf celles indiquées à l'article A2,
- les dépôts de toute nature,
- les affouillements et exhaussements, sauf ceux liés aux constructions et installations autorisées à l'article A2.

### 1.3 Dans les espaces paysagers protégés d'intérêt écologique (milieux boisés) indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- toute construction,
- tout aménagement sauf ceux autorisés à l'article A2.

### 1.4 Dans les espaces paysagers protégés indiqués sur les documents graphiques du règlement :

- toutes constructions autres que celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1 Sont autorisés sous condition dans l'ensemble de la zone A :**

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique,
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole,
- Les extensions des bâtiments existants, sous réserve que la surface de plancher ne soit pas augmentée de plus de 10 %,
- Les installations classées, liées à l'activité agricole de la zone,
- Les exhaussements et affouillements liés aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles,
- Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes,
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes indiquées au plan de l'annexe n°6c doivent respecter les règles d'isolement acoustique définies dans l'arrêté préfectoral du 4 avril 2003 (annexe 6d),
- Le long de l'autoroute A12 et de la RD 7, les constructions doivent respecter le recul défini à l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme,.
- L'entretien et les interventions nécessaires au fonctionnement de l'aqueduc de l'Avre.

### **2.2 Dans le secteur Aa :**

- les activités para agricoles à caractère commercial,
- les bâtiments de la ferme de Gally, se situant sur le secteur Aa, ont été repérés comme bâtiments intéressants architecturalement et peuvent, tel que l'article 15 de la loi Urbanisme et Habitat l'autorise, « faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »,
- Les exhaussements et affouillements liés à des aménagements de voirie et à la réalisation d'un bassin de rétention.
- les affouillements et les exhaussements du sol liés au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées.

### **2.3 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- les constructions et installations liées à l'exploitation de l'aqueduc de l'Avre.
- les aménagements et installations liés à la renaturation des cours d'eau et à leur entretien,
- les aménagements, affouillements et exhaussements liés à la création, à l'entretien ou au maintien des fonctionnalités écologiques des espaces paysagers protégés.

### **2.4 Dans les espaces paysagers protégés (espaces boisés) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou l'aménagement des accès aux constructions dans les zones concernées.

## **2.5 Dans les espaces paysagers protégés indiqués sur les documents graphiques du règlement**

- - Les aménagements légers s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et qu'ils contribuent à la mise en valeur du site concerné.
- - Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes.
- Les exhaussements et affouillements liés aux travaux d'assainissement et d'irrigation agricoles,
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux autorisés.
- L'entretien et les interventions nécessaires au fonctionnement de l'aqueduc de l'Avre.

## **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

---

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

Les caractéristiques des voies doivent :

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

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 3.50 mètres de largeur, trottoir(s) compris, et être conçue, dans la mesure du possible, en tenant compte de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, en compatibilité avec la trame viaire existante environnante.

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

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

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

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

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



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

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

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

Les ouvrages électriques de distribution publique, tels que les postes de transformation, les câbles..., ne sont pas assujettis à cette règle.

## **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-L'Ecole et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### **o 4.1.1 Eaux usées domestiques**

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante qui a accès au réseau disposé pour recevoir les eaux usées domestiques établis sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitude de passage, doit obligatoirement être raccordée à ce réseau tout en respectant ses caractéristiques (Cf. article L. 33 du Code de la Santé Publique).

En aucun cas les eaux usées ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Pour les immeubles qui sont ou sont situés en contrebas d'un collecteur public qui le dessert sont considérés comme raccordables, celui-ci doit être équipé d'un dispositif de relevage des eaux usées qui est entièrement à la charge du propriétaire de l'immeuble.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les constructions doivent être équipées d'ouvrage d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques fixées par l'arrêté Ministériel du 06 mai 1996. Les eaux usées doivent, en outre, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et à la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées définies ci-dessus. Ces dispositifs peuvent être individuels ou regroupés pour un ensemble d'habitation.

Le raccordement au réseau d'eaux usées ou unitaire doit faire l'objet d'une convention qui est établie entre la commune et le pétitionnaire.

#### ○ 4.1.2 Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

#### ○ 4.1.3 Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

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

Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

## 4.2 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

Pour toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, la technique discrète, souterrain ou posé en façade pour la basse tension, est privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, de téléphone et de télédistribution sont interdits.

### **4.3 Les déchets**

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements ou à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (Cf. notice explicative en annexe 6m).

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

Le stockage et la collecte des déchets doivent être réalisés conformément aux préconisations de l'organisme compétent.

---

#### **ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

---

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Toutes constructions autorisées doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques.

---

#### **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions et extensions autorisées doivent s'implanter à une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.

Il n'est pas fait application de cette règle dans les cas où il est prévu d'élever en continuité avec des bâtiments existants, de nouvelles constructions ou des extensions à des constructions en vue de former un ensemble homogène.

---

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

---

Sans objet.

---

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres.

## **A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Les autres constructions ne peuvent excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **11.1. Dispositions générales**

L'autorisation d'utilisation du sol, de bâtir ou de clôturer peut 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, soit :

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

Toute architecture étrangère à la région est interdite.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages.

### **11.2 Bâtiments remarquables protégés**

Les travaux de réhabilitation sur les bâtiments dits « remarquables » repérés au document graphique doivent concourir à mettre en valeur ou conforter le caractère originel des bâtiments.

Certaines adjonctions partielles sont admises lorsqu'elles participent à la mise en valeur de l'édifice.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Disposition générale**

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

### **12.2 Exception**

Les constructions ou aménagements des bâtiments publics et d'équipements collectifs d'intérêt général ne sont pas soumis à la règle A12.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Les plantations existantes ou alignements d'arbres sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## **ARTICLE A 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION AU SOL**

---

Sans objet

## **ARTICLE A.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE A.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est concernée par le site classé de la Plaine de Versailles.

*Extrait du rapport de présentation : « La zone comprend les secteurs:*

- *Na, secteur dit de la Ratelle, à vocation naturelle et permet les activités de loisirs. Y sont autorisés les équipements légers nécessaires au fonctionnement d'une activité de plein air, de jardins familiaux, de serres pour cours éducatifs, d'ateliers de jardinage... et les équipements publics à caractère sportif ;*
- *Nb à vocation d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux ;*
- *Ne lié à l'extension et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale.*

*Les documents graphiques du règlement repèrent :*

- *Le site classé de la Plaine de Versailles,*
- *des Espaces Boisés Classés,*
- *des espaces paysagers protégés*
- *un principe de liaison à créer ».*

## **ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

### **1.1 Dispositions générales**

Sont interdits :

- Tous les aménagements et les constructions hors exceptions prévues à l'article N 2.

### **1.2 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- Toute construction et installation sauf celles indiquées à l'article N2,
- Les dépôts de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol sauf ceux autorisés à l'article N2,
- Les affouillements et exhaussements, sauf ceux liés aux constructions et installations autorisées à l'article N2.

### **1.3 Dans les espaces paysagers protégés d'intérêt écologique (milieux boisés) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- toute construction,
- tout aménagement sauf ceux autorisés à l'article N2.

## **ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **2.1 Sont autorisés sous conditions dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs :**

- Les aménagements correspondant à la vocation naturelle de la zone, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et qu'ils mettent en valeur la Plaine de Versailles.
- Les constructions et installations strictement liées aux exploitations agricoles et forestières dans la mesure de la meilleure insertion possible dans le paysage.
- L'entretien et les interventions nécessaires au fonctionnement de l'aqueduc de l'Avre.
- Les constructions et travaux d'infrastructures d'intérêt public et les ouvrages annexes.
- Les affouillements et exhaussement de sol liés aux travaux autorisés.
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires au projet du Syndicat Mixte d'Assainissement HYDREAULYS portant sur la modification du système de collecte et de traitement des eaux usées.
- 
- Le long de l'autoroute A12, les constructions doivent respecter les articles L111.6 et suivants du Code de l'urbanisme.
- Les constructions concernées par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole, approuvé le 3 juillet 1985 par arrêté interministériel doivent respecter les prescriptions des articles L.147-5 et L.147-6 du Code de l'urbanisme.

### **2.2 Dans les espaces paysagers protégés (cours d'eau, milieux humides) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- les constructions et installations liées à l'exploitation de l'aqueduc de l'Avre,
- les aménagements et installations liés à la renaturation des cours d'eau et à leur entretien,
- les aménagements, affouillements et exhaussements liés à la création, à l'entretien ou au maintien des fonctionnalités écologiques des espaces paysagers protégés.

### **2.3 Dans les espaces paysagers protégés (espaces boisés) indiqués sur les documents graphiques du règlement :**

- les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou l'aménagement des accès aux constructions dans les zones concernées.

### **2.4 En secteur Na :**

Sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion paysagère et à condition qu'il n'en résulte pas une importante imperméabilisation du sol :

- Les équipements légers nécessaires au fonctionnement d'une activité de plein air (parcours cycles, jeux pour enfants, parcours piétons avec agrès sportif, les jardins familiaux, les serres pour cours éducatifs, les ateliers de jardinage ;
- Les équipements publics à caractère sportif (city-stade) dans la limite d'une unité ne dépassant pas 350m<sup>2</sup>.
- Les/un espace(s) de stationnement(s) lié(s) aux activités de loisirs présents dans la zone. Dans le cas où cet/ces espace(s) est/sont imperméabilisé(s), leur superficie totale ne peut être supérieure à 300m<sup>2</sup>.

- La relocalisation du chemin rural de la Ratelle ou sa requalification sur une emprise qui ne peut être supérieure à 7 mètres.

### **2.5 En secteur Nb :**

Les installations sanitaires et techniques nécessaires à l'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux, sous réserve que soient prises en compte les dispositions nécessaires pour la sécurité des personnes et qu'elles permettent de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.

Sont également autorisés les travaux d'infrastructure et sanitaires dans la limite de un bloc de 40 m<sup>2</sup> par lot aménagé. La hauteur maximale des constructions est de 3,50 mètres au faîtage.

### **2.6 En secteur Ne :**

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de la station d'épuration intercommunale.

---

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **3.1 Accès**

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

### **3.2 Voirie**

Est interdite, l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, l'aménagement de la zone Na doit permettre la réalisation d'une voie de circulation contournant la Plaine de la Ratelle..

---

## **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

### **4.2 Assainissement**

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des



normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Saint-Cyr-l'École et selon les principes définis dans le SAGE de la Mauldre.

#### ○ 4.2.1 Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales doivent faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui peuvent être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément aux articles R. 111-8 à R. 111-12 du Code de l'Urbanisme, et doit être préalablement autorisée par la collectivité. L'élaboration des autorisations de déversement est assortie de conventions spéciales de déversement si le rejet dépasse 6000 m<sup>3</sup> / an.

*Définition des eaux usées industrielles : Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondants à une utilisation de l'eau autre que domestique telle que définie à l'article 7 du Règlement communal d'assainissement.*

#### ○ 4.2.2 Eaux pluviales

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux dans le respect des prescriptions fixées par le SAGE.

En cas de rejet des eaux pluviales dans le réseau public, le débit de fuite doit être limité à 1l/s/ha (pour les occurrences de pluie allant jusqu'à la pluie décennale).

Tout aménagement réalisé ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité le branchement privé doit être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Les rejets sont soumis à autorisations particulières, notamment à un prétraitement et à une régulation des débits, conformément au règlement d'assainissement communal et au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre (SAGE).

A la fin des travaux, avec la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT), doit être fourni un certificat de conformité du raccordement au réseau d'assainissement.

#### **4.3 Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

#### **4.5 Déchets**

##### **Dans le secteur zone Na**

Des emplacements pour la collecte des déchets doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets. Ces derniers sont localisés près des zones de stationnements.

---

#### **ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

---

Sans objet

---

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement.

---

#### **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives d'au moins 4 m.

---

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Sans objet

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1 Dispositions générales**

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées à partir des lisières des forêts du parc du Château de Versailles, sur une profondeur de 50 mètres.

### **9.2 En secteur Na**

La superficie totale des surfaces imperméabilisées ne doit pas dépasser 5% de la superficie de la zone.

### **9.3 En secteur Nb**

La superficie totale des surfaces imperméabilisées est limitée à l'installation de sanitaires de moins de 40m<sup>2</sup> avec un maximum de un bloc par lot aménagé.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dans la zone N**

Sans objet

### **10.2 En secteur Na :**

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 5 m.

### **10.3 En secteur Nb :**

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 m au faîtage

### **10.4 En secteur Ne :**

Sans objet.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

L'autorisation d'utilisation du sol, de clôturer peut 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, soit :

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

Les terrains non bâtis, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène ni à l'harmonie des paysages.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

---

### **12.1 Dans les zones N, Nb et Ne :**

Sans objet.

### **12.2 En secteur Na :**

Le stationnement est limité à 20 emplacements. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Cette surface de 25m<sup>2</sup> par place est donnée à titre informatif.

Un espace correspondant aux besoins du secteur est réservé au stationnement des cycles.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Il est recommandé de planter des arbres d'essences forestières ou fruitières régionales, majoritairement.

## **ARTICLE N 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION AU SOL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

## **ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

---

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication électronique (notamment la fibre optique) doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux est imposé aux bâtiments neufs.

# TITRE IV

## DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

# 1 – Lexique

A

## **ABRI DE JARDIN**

Un abri de jardin fait partie des annexes ; sa superficie maximale est de 8 m<sup>2</sup>.

## **ACCÈS**

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie. Il doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain\* et d'en sortir en toute sécurité.

## **ACROTÈRE**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

## **ALIGNEMENT**

L'alignement est la limite entre le terrain et le domaine public. Lorsque le terrain est desservi par une voie privée, la limite entre le terrain et cette voie tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement. Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies (ou une même voie présente sur plusieurs façades du terrain), la limite entre le terrain et la voie d'adressage tient lieu d'alignement pour l'application de l'article 6 du règlement.

## **ANNEXES**

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes :

- les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, apprentis, piscines, etc...)

B

## **BAIE (ZONE UAB)**

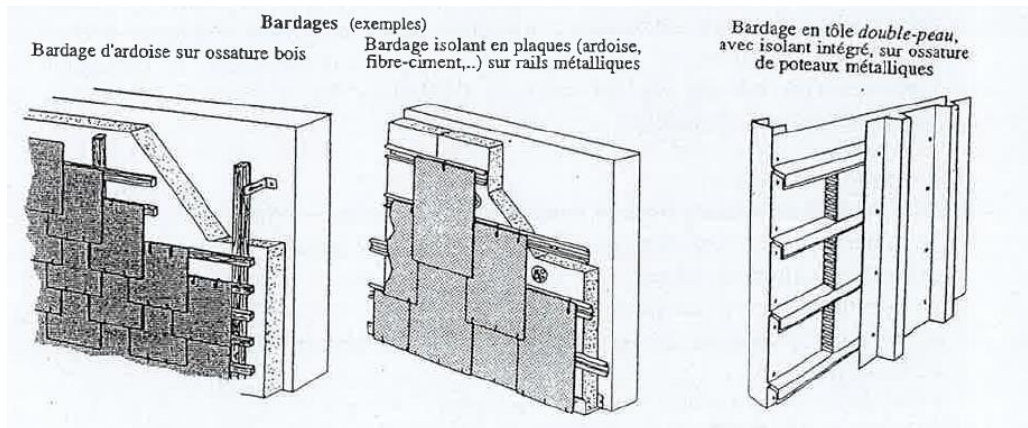
**BAIE PRINCIPALE** : baie destinée à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

**BAIE SECONDAIRE** : baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales, et donc toutes les baies qui ne sont pas considérées comme des baies principales.

## **BARDAGE**

Revêtement d'un mur réalisé en matériaux de charpente (bois) ou de couverture (tuiles, ardoises). Pour les bâtiments agricoles, le bardage peut être réalisé en tôle d'acier laquée ou en aluminium



C

## **CONSTRUCTION**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit son affectation (édifié de manière temporaire ou non).

## **CONSTRUCTION ISOLÉE**

Une construction est dite isolée lorsqu'elle est détachée de la construction principale.

D

## **DÉPÔTS ET DÉCHARGE**

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc..., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation délivrée dans les conditions fixées par l'article R.421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.



## DESSERTE D'UN TERRAIN

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès à une voie) et d'équipements en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme (article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016) détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Habitation,
2. Hébergement hôtelier,
3. Bureaux,
4. Commerce,
5. Artisanat,
6. Industrie,
7. Entrepôt,
8. Exploitation agricole ou forestière,
9. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend toutes les formes d'habitat. Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Bureaux	Locaux où sont exercées des activités de services, de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple : <ul style="list-style-type: none"><li>• activités tertiaires ;</li><li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li><li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;</li><li>• sièges sociaux ;</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc.</li> <li>• agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ;</li> <li>• prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;</li> </ul>
Commerce	<p>Locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alimentation générale ;</li> <li>• boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;</li> <li>• boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;</li> <li>• caviste ;</li> <li>• cafés et restaurants ;</li> <li>• produits diététiques ;</li> <li>• primeurs.</li> </ul> <p>Commerce non alimentaire par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ;</li> <li>• équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;</li> <li>• automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage</li> <li>• loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;</li> <li>• divers : courrier, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> <li>• établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;</li> </ul>
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;</li> <li>• cordonnerie ;</li> <li>• photographie ;</li> <li>• reprographie, imprimerie, photocopie ;</li> <li>• menuiserie ;</li> <li>• serrurerie ;</li> <li>• pressing, retouches, repassage ;</li> <li>• toilettage ;</li> <li>• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.</li> <li>• automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier.</li> </ul>
Industrie	<p>Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment</p>

	et des travaux publics.
Entrepôt	Bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale
Exploitation agricole ou forestière	Activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Les activités équestres sont intégrées aux activités agricoles.
Constructions et Installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Elles sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

E

## **EMPRISE PUBLIQUE**

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Des établissements d'enseignement ne constituent pas des emprises publiques.

## **EAUX PLUVIALES :**

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Peuvent être assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des parkings, des jardins et des cours d'immeubles, etc.

## **EAUX USÉES DOMESTIQUES :**

Celles-ci comprennent les eaux ménagères (lessives, cuisine, toilettes,...) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

## **EAUX USÉES INDUSTRIELLES :**

Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets correspondants à une utilisation de l'eau autre que domestique telle que définie à l'article 7 du Règlement communal d'assainissement.

## **ÉGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

## **EMPRISE AU SOL**

Surface au sol occupée par une construction hors sol. Néanmoins, il ne sera pas possible pour un niveau en sous-sol de s'implanter sur la totalité de la surface de la parcelle. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction, tous débords et surplombs inclus, et la surface de la parcelle.

Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...),
- les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain,
- les perrons et escaliers d'accès aux habitations ou bâtiments,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...).

Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

## **ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit des bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations qui, au-delà de leur intérêt esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

## ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont entendus comme étant la totalité des espaces autres que ceux délimités au sol par l'emprise des constructions ainsi que les aires de stationnement et les voies de circulation à l'intérieur d'une unité foncière.

Sont inclus notamment les espaces plantés ou non ainsi que les cheminements de toute nature (à l'exception des voies de circulation).

## EXTENSION DE CONSTRUCTION

Il s'agit d'une augmentation de la surface de plancher 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.

---

F

## FAÇADE

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon. Le calcul des distances par rapport à l'alignement ou par rapport aux limites séparatives s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades hors saillies.

## FAÎTAGE

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

Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.



## FENÊTRE DE TOIT OU CHÂSSIS DE TOIT

Ouverture inscrite dans la pente de la toiture.

---

H

## **HABITATION LÉGÈRE ET DE LOISIRS**

Construction à usage d'habitation démontable ou transportable, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

---

L

### **LIMITE DE FOND DE PARCELLE**

Limite qui vient rejoindre les limites séparatives latérales.

### **LIMITE SÉPARATIVE**

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

### **LIMITE SÉPARATIVE LATÉRALE**

Limite entre deux terrains, qui viennent rejoindre la voie.

### **LUCARNE**

Ensemble particulier d'une toiture dont certains éléments permettent de réaliser une ouverture.

---

M

### **MARGE DE REcul = RETRAIT**

La marge de recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction.

---

O

### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

L'opération d'aménagement d'ensemble est un ensemble organisé d'études, d'acquisitions foncières et de réalisation de travaux et d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments sur une unité foncière. La collectivité locale peut confier l'étude et la réalisation des opérations d'aménagement d'ensemble à toute personne publique ou privée y ayant vocation. L'opération peut être réalisée en plusieurs phases.

## OUVERTURE

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure, excluant les portes non vitrées.

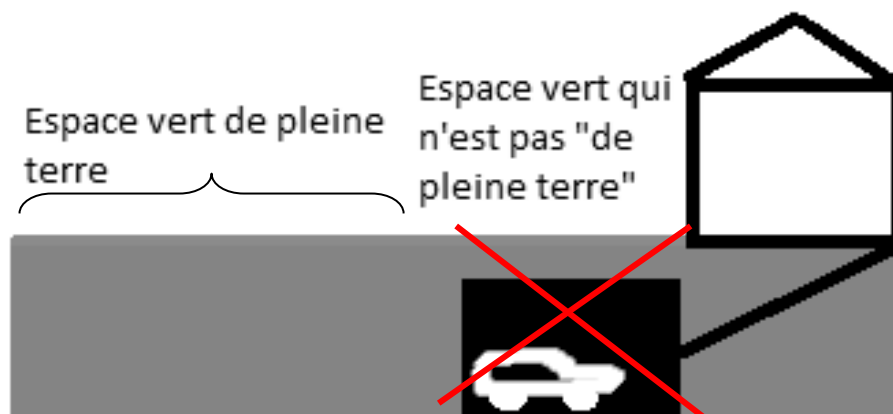
P

## PIGNON

Un pignon est une façade qui présente une partie de mur élevée entre les rampants de la toiture jusqu'au faîtage.

## PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ce sont espaces végétalisés au-dessous desquels aucun aménagement souterrain n'est réalisé (notamment de type parking souterrain).



Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, dont « l'ever-green », et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre),
- il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales),
- il peut recevoir des plantations.

## PROPRIÉTÉ

Une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires. On parle également d'*unité foncière* (voir ce mot).

---

## R

### **RETRAIT**

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative. Son mode de calcul est défini au Titre I - Dispositions générales à l'Article 12 – Dispositions applicables à toutes les zones.

---

## S

### **SAILLIE**

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuel qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

### **SOL NATUREL**

Le sol naturel est défini comme le terrain n'ayant pas subi, préalablement à la construction, de transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

### **SURFACE DE PLANCHER**

En application de l'article R\*112-2 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



## TERRAIN

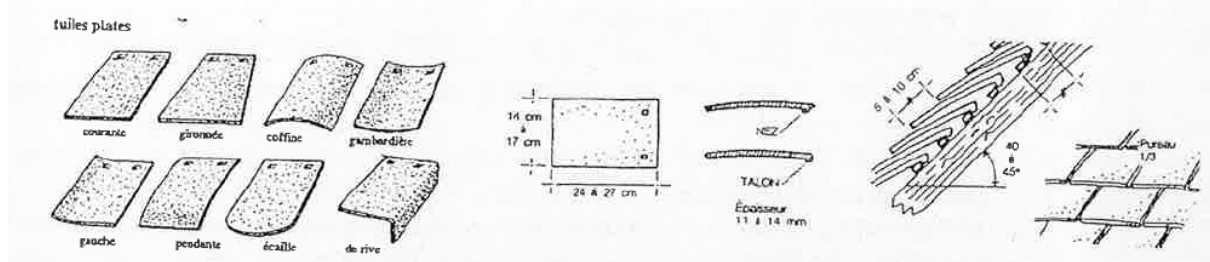
Voir Unité foncière

## TERRAIN NATUREL

Le terrain naturel est le profil du terrain existant avant la demande de travaux envisagés. La référence au terrain naturel correspond au point le plus bas du terrain.

## TUILES PLATES

- tuiles simples, planes et de forme rectangulaire, munies à une extrémité de *talons* ou de *nez d'accrochage*, et de trous pour une fixation par clouage. Les tuiles dites petit moule ont des dimensions allant de 14x24 à 17x27cm. Posées à joints croisés, à raison de 65 à 80 au m<sup>2</sup>, leur recouvrement s'effectue aux deux tiers, laissant un seul tiers visible (pureau).



## UNITÉ FONCIÈRE

Elle est définie comme l'îlot de propriété unique d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire. Ainsi, si la propriété est séparée par un chemin ou par des éléments naturels (cours d'eau par exemple), chaque partie est considérée comme une unité foncière.

## VOIE

Une voie est composée d'une plate-forme qui comprend la chaussée mais aussi des trottoirs et des accotements s'il y a lieu. Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

## 2 – Liste et fiches des éléments bâtis, paysagers et écologiques remarquables

Patrimoine bâti :

Nomination	Localisation	Parcelle(s) concernée(s)
Demi-Lune	Avenue de la Division Leclerc	000 AL 202 000 AL 112
Ecole Bizet	Boulevard Henri Barbusse	000 AM 359
Bâtiments d'habitations	Rue de la République et Rue Gambetta	000 AP 96 000 AP 318 000 AP 104 000 AP 89 000 AP 106 000 AP 75 000 AP 74 000 AP 77 000 AP 76 000 AP 105 000 AP 114 000 AP 88
Maison Emmaüs	Avenue Pierre Curie	000 AA 106
Petit château	Avenue Pierre Curie	000 AP 306
Villa Louise	Rue Voltaire	000 AP 72
Linéaire de pavillons majoritairement en pierres meulières	Rue du Docteur Vaillant	000 AL 15 à AL 33
Immeuble industriel de l'Institut aéronautique	Rue Marat	000 AA 95
Ferme de Gally	Rue du Docteur Vaillant	000 AH 14
Maison dite relais de chasse	5 bis Passage François Raspail	000 AL 211
Bas-relief de la guerre de Sébastopol (1853)	Avenue du Colonel Fabien	000 AD 24

<b>Nomination</b>	<b>Localisation</b>	<b>Parcelle(s) concernée(s) (source cadastre.gouv.fr)</b>
Séquoia	Avenue du Général de Gaulle	000 AE 36
Double alignement de tilleuls	Parking du cimetière de Saint-Cyr	AH 19 AH 20
Zone potentiellement humide	Site de la Ratelle	
Zone potentiellement humide	OAP Porte de Saint-Cyr	AI 1, AI 2, AI 3, AI 4, AI 5, AI 6, AI 7, AI 8, AI 9, AI 10, AI 12, AI 13, AI 14, AI 88, AI 89, AI 90, AI 91, AI 92, AE 34
Ru du Gally	Zone tampon de 10 mètres autour du cours d'eau	AH 7, AH 8p, AH 13p, AH 14p, AH 37p, AH 38p, AH 39p, AH 54p, AH 55p, AH 70p, AH 72p, AH 74p
Ru des Glaises	Zone tampon de 10 mètres autour du cours d'eau	AH 21p, AH 22p, AH 23p, AH 24p, AH 25p, AH 26p, AH 27p, AH 32p, AH 45p, AH 57p, AE 33p
Boisement (frênaie)	Coteaux et abords du ru du Gally	AH 38p (pour la partie à l'Est de l'autoroute, sur la zone A) AH 54p AH 55p (pour la partie à l'Ouest de l'autoroute, sur la zone N)

### 3 – Liste des plantes déconseillées par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) à proximité des aérodromes ou des héliports

Plantes ornementales :

- Les épines vinettes (berbérís de toutes espèces),
- Les mahonias
- Les vignes sauvages
- Le houx
- Les rosacées à baies ou fruits de façon générale notamment :
  - o Les ronces et framboisiers
  - o Les merisiers
  - o Les pruniers
  - o Les pruneliers
  - o Les sorbiers
  - o Les alisiers
  - o Les aubépines
  - o Les pyracanthes
  - o Les lauriers
  - o Les cotonéasters
  - o Les lierres
  - o Les sureaux
  - o Les arbousiers
  - o Les ifs
  - o Les genévriers

Il convient de supprimer le gui sur les arbres parasités.

Arbres :

- Les saules
- Les robiniers
- Les sophoras japonica

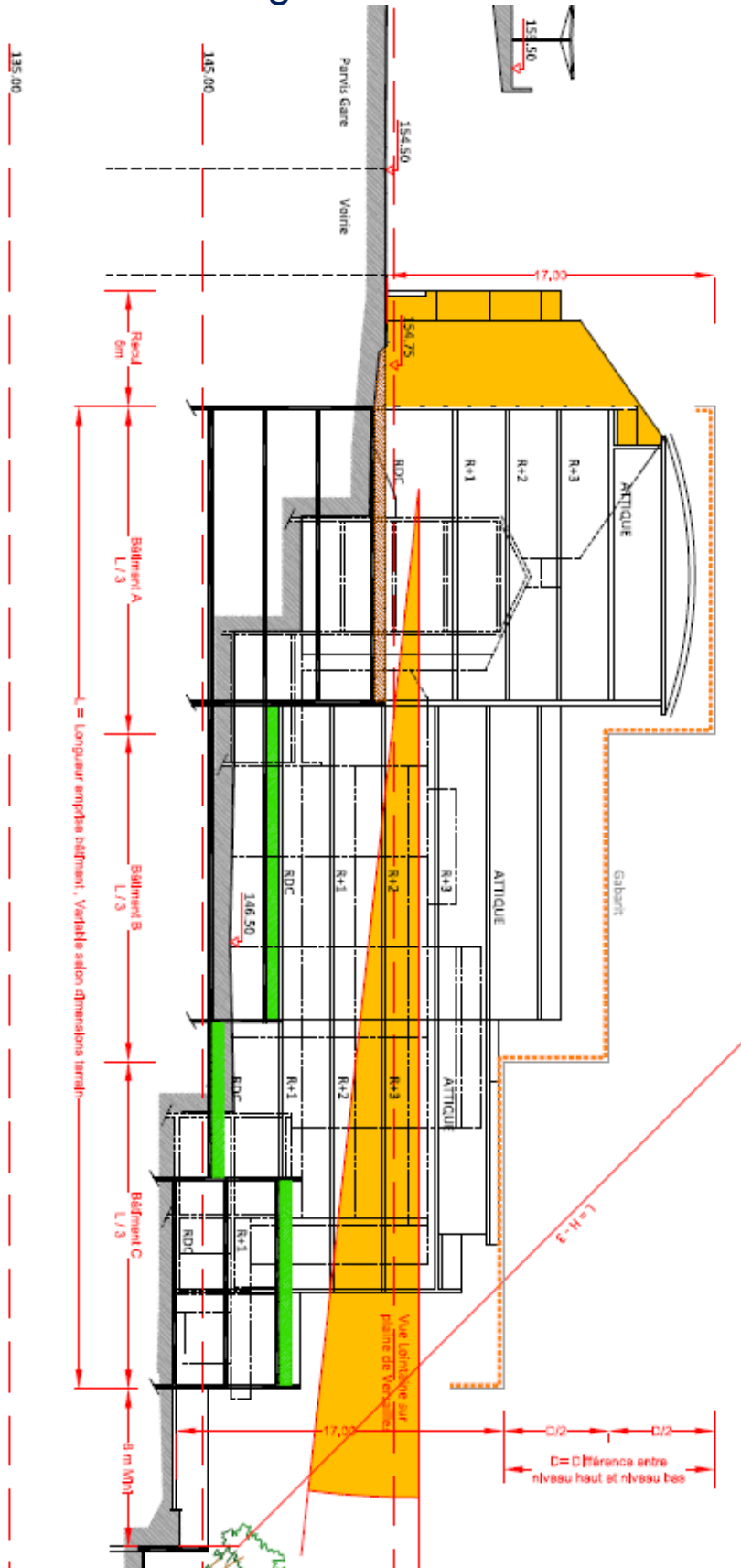
Éviter les plantations trop denses (maxima 600 à 800 tiges par hectare), diversifier les plantations (alterner feuillus et conifères).

Autres variétés déconseillées :

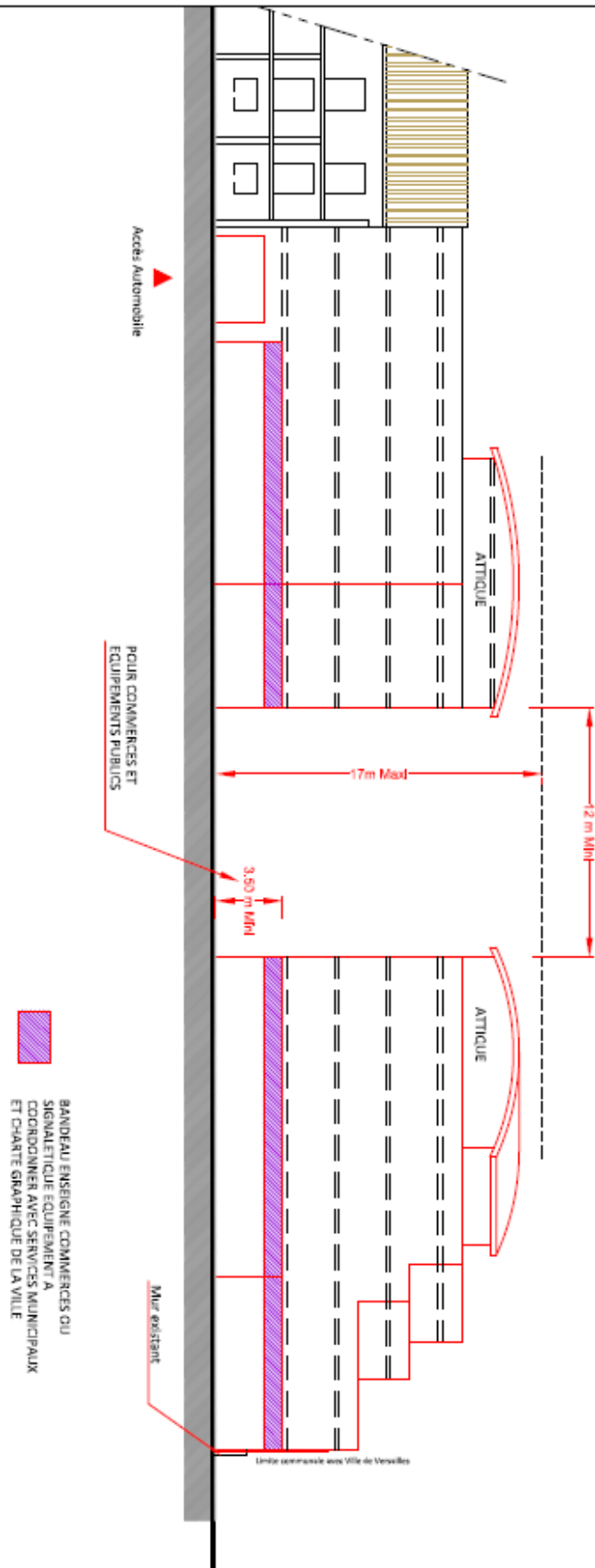
- Le genévrier Ginko Biloba
- Le genévrier commun
- Les noisetiers
- Les aulnes blancs
- Les peupliers
- Les catalpas
- Les eucalyptus

## 4. Plans des gabarits du secteur UAs






### ANNEXE 4 Coupe de principe



ANNEXE 4  
Façade Place SEMARD



Ville de Saint-Cyr-l'École  
 LOT SEMARD  
 Plan des contraintes d'urbanisme

- LEGENDE
-  Front Bâti
  -  Accès Automobile
  -  Espace Public dans emprise parcelle actuelle
  -  Cône de vue à assurer
  -  Passage sous porche



## 4 - Reculs imposés par les alignements

Au titre de l'article L.151-18, le règlement peut déterminer des conditions d'alignement sur la voirie, spécifiques pour les constructions neuves, rénovées ou réhabilitées. La mise en place de ces alignements contribue à la qualité architecturale et paysagère du secteur en offrant des espaces plus aérés.

Cinq alignements spécifiques sont identifiés sur la commune :

Alignement	Localisation	Recul imposé minimum (en mètres)
1	Sud de la rue Victor Hugo	0.50
2	Angle de la rue Gambetta avec l'Avenue Jean Jaurès	2.00
3	Angle Est rue Louis Pasteur/ avenue Pierre Curie	1.00
4	Angle avenue Pierre Curie avec l'Allée des Cottages	2.00
5	Côté sud de l'avenue de la Division Leclerc	1.00



## 5 – Descriptions des vues à préserver

- Vue 1 : Vue depuis l'Avenue Pierre Curie



Source : <https://www.google.fr/maps>

La percée visuelle sur le bâtiment industriel doit être maintenue depuis l'avenue Pierre Curie telle qu'elle est présentée sur la photographie ci-dessus.

- Vue 2 : vue depuis la rue du Docteur Vaillant



Source : <https://www.google.fr/maps>

La percée visuelle sur le carrefour rue du Docteur Vaillant/Avenue Pierre Curie/Avenue Jean Jaurès doit être préservée telle qu'elle est présentée ci-dessus.

- Vue 3 : Vue depuis l'angle de la rue Victorien Sardou et Avenue Jean Jaurès



Source : <https://www.google.fr/maps>

La percée visuelle à l'angle de la rue Victorien Sardou et de l'Avenue Jean Jaurès doit rester dégagée (hors aménagements paysagers existants) afin de préserver les vues sur l'école militaire telle qu'elle est présentée sur la photographie ci-dessus.

- Vue 4 : vue depuis la rue Gabriel Péri



Source : <https://www.google.fr/maps>

La vue sur l'espace vert du Passage Lully doit être préservée telle qu'elle est présentée sur la photographie ci-dessus.

## 6 – Liste des emplacements réservés

Nomination	Superficie en m <sup>2</sup>	Bénéficiaire	Projet
ER 1	8 962	Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc	Espace presse et futur parking paysager
ER 2	22 251	Syndicat mixte d'assainissement Hydreaulys	Renaturation sur les rus de Gally et de Saint-Cyr

# TITRE V

# ANNEXES

## Annexe 1 – Liste des plantes exotiques envahissantes

La présente liste expose les espèces exotiques envahissantes, valable pour l'Île-de-France. A la différence de la liste précédente, il s'agit d'une liste exhaustive des taxons invasifs.

Cette liste a été constituée d'après FILOCHE S., RAMBAUD M., AUVERT S., BEYLOT A., HENDOUX F. Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (rareté, protections, menaces et statuts). Version simplifiée 1a / avril 2011. Paris : Conservatoire botanique national du Bassin parisien, 2011. 114 p.

Nom scientifique	Nom commun	Caractère invasif
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	Taxons invasifs, à distribution généralisée dans les milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Reynoutria x bohemica</i> Chrték & Chrtkova	Renoué de Bohême	
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux	Taxons localement invasifs, n'ayant pas encore colonisé l'ensemble des milieux naturels non ou faiblement perturbés potentiellement colonisables, dominants ou co-dominants dans ces milieux et ayant un impact (avéré ou supposé) important sur l'abondance des populations et les communautés végétales envahies
<i>Elodea nuttallii</i> (Planch.) H.St.John	Elodée à feuilles étroites	
<i>Heraclium mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	
<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L.f.	Hydrocotyle fausse-renoncule	
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	
<i>Prunus serotina</i> Ehrh.	Cerisier tardif	
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	
<i>Amaranthus hybridus</i> L.	Amarante hybride	Taxons exotiques se propageant dans les milieux non patrimoniaux fortement perturbés par les activités humaines (bords de routes, cultures, friches, plantations forestières, jardins) ou par des processus naturels (friches des hautes grèves des grandes vallées)

<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	
<i>Aster lanceolatus</i> Willd.	Aster à feuilles lancéolées	
<i>Aster novi-belgii</i> L.	Aster de Virginie	
<i>Aster x salignus</i> Willd.	Aster à feuilles de saule	
<i>Buddleja davidii</i> Franch.	Buddleia du père David	
<i>Conyza canadensis</i> (L.) Cronquist	Vergerette du Canada	
<i>Conyza sumatrensis</i> (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra	
<i>Duchesnea indica</i> (Andrews) Focke	Fraisier d'Inde	
<i>Erigeron annuus</i> (L.) Desf.	Vergerette annuelle	
<i>Galega officinalis</i> L.	Sainfoin d'Espagne	
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	
<i>Impatiens parviflora</i> DC.	Balsamine à petites fleurs	
<i>Juncus tenuis</i> Willd.	Jonc grêle	
<i>Oenothera biennis</i> L.	Onagre bisannuelle	
<i>Oenothera glazioviana</i> Micheli	Onagre à sépales rouges	
<i>Parthenocissus inserta</i> (A.Kern.) Fritsch	Vigne-vierge commune	
<i>Phytolacca americana</i> L.	Raisin d'Amérique	
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Séneçon du Cap	
<i>Solidago canadensis</i> L.	Solidage du Canada	
<i>Solidago gigantea</i> Aiton	Solidage glabre	
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambrosie à feuilles d'Armoise	Taxons invasifs émergents dont l'ampleur de la propagation n'est pas connue ou reste encore limitée, présentant ou non un comportement invasif (peuplements denses et tendance à l'extension géographique rapide) dans une localité et dont le risque de prolifération a été jugé fort par l'analyse de Weber & Gut ou cités comme invasives avérées dans un territoire géographiquement proche

<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse-fougère
<i>Bidens frondosa</i> L.	Bident à fruits noirs
<i>Crassula helmsii</i> (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
<i>Egeria densa</i> Planch.	Elodée dense
<i>Elodea canadensis</i> Michx.	Elodée du Canada
<i>Epilobium ciliatum</i> Raf.	Epilobe cilié
<i>Impatiens balfouri</i> Hook.f.	Balsamine de Balfour
<i>Impatiens capensis</i> Meerb.	Balsamine du Cap
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'Himalaya
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridl.) Moss	Grand lagarosiphon
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P.H.Raven	Jussie
<i>Mahonia aquifolium</i> (Pursh) Nutt.	Mahonia faux-houx
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Vell.) Verdc.	Myriophylle aquatique
<i>Prunus laurocerasus</i> L.	Laurier-cerise
<i>Reynoutria sachalinensis</i> (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
<i>Rhododendron ponticum</i> L.	Rhododendron des parcs

## Annexe 2 – Arrêté imposant un ravalement de façade des constructions tous les 10 ans

*→ Règlement Ville*  
PRÉFECTURE DES YVELINES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction de l'Urbanisme,  
de l'Environnement  
et du Logement

Versailles, le **10 MAI 1988**

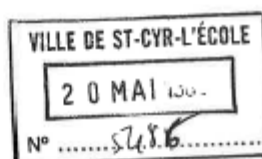
Bureau de l'Urbanisme

LE PREFET DES YVELINES

D.U.E.L. N° AFJ/FP  
(Référence à rappeler dans la réponse)

à

Monsieur le MAIRE de SAINT-CYR-L'ÉCOLE



OBJET : Ravalement d'immeubles

REFER : Votre délibération du 22 mars 1988

P.J : 1

En réponse à la délibération de votre Conseil Municipal, visée en référence, j'ai l'honneur de vous faire savoir que, par arrêté en date de ce jour, dont vous trouverez ci-joint ampliation, j'ai inscrit votre commune sur la liste des communes dans lesquelles les travaux de ravalement doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans sur injonction de l'autorité municipale.

Conformément à la réglementation en vigueur, cet acte administratif sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Département et affiché à votre mairie.

LE PREFET DES YVELINES,

Pour LE PRÉFET des YVELINES  
et par délégation,  
Le SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Francis IDRAC

Téléphone 39.49.79.31 Adresse postale : 78010 VERSAILLES CEDEX



PREFECTURE DES YVELINES

ARRETE N° 88.203

LE PREFET DES YVELINES,

VU l'article 81-1 de la loi n° 76.1285 du 31 décembre 1976, relative au ravalement des immeubles ;

VU l'article L.132-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

VU le décret n° 77-735 du 7 juillet 1977, relatif au ravalement des immeubles ;

VU la délibération en date du 22 mars 1988 du Conseil Municipal de SAINT-CYR-L'ECOLE, sollicitant l'inscription de sa commune sur la liste des communes dans lesquelles les travaux de ravalement doivent être effectués au moins une fois tous les 10 ans, sur injonction de l'autorité municipale ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture ;

ARRETE

Article 1er - L'article L.132.1 du Code de la Construction et de l'Habitation rendant obligatoire les travaux de ravalement des immeubles au moins une fois tous les 10 ans, sur injonction de l'autorité municipale, est applicable à la commune de SAINT-CYR-L'ECOLE.

Article 2 - Toutes autorités administratives, les chefs de service, les agents de la Force Publique compétents, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs du Département.

FAIT à VERSAILLES, le 10 MAI 1988

LE PREFET DES YVELINES,

Pour LE PRÉFET des YVELINES  
et par délégation,  
Le SECRÉTAIRE GÉNÉRAL

Francis IDRAC



POUR AMPLIATION  
LE PRÉFET des YVELINES  
et par délégation,  
L'Attaché, Chef de Bureau,

  
Catherine SCHMITZ

## Annexe 3 – Recommandations en matière de gestion des déchets

Il est recommandé d'observer les ratios suivants :

- Pour le verre : 1 PAV pour 250 logements en moyenne avec une distance aux habitations de 500 m maximum,
- Pour les autres flux, 1 PAV pour 50 logements minimum avec une distance aux habitations de 50 m maximum.

## Annexe 4 – Dispositions de stationnement vélo

Les dispositifs de stationnement vélo doivent répondre aux caractéristiques suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos et couvert,
- Cet espace est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante, il doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos (sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12%),
- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être attachés par le cadre et au moins une roue à l'aide d'un anti-vol U,
- L'usage du local doit être strictement réservé aux vélos.

## Annexe 5 – Cahier des recommandations architecturales

Voir document spécifique.

# Annexe 6 – Zones de sensibilité archéologique

