

DEPARTEMENT DES YVELINES (78)

Commune de JOUY EN JOSAS

90 Rue Albert Calmette

PROJET DE RÈGLEMENT DE
LOTISSEMENT

TEPACTER

3 rue de la Louvière
78120 RAMBOUILLET
Tél : 01.34.57.12.12

GERU ARCHITECTES

Audrey Goussot
Coordination architecturale
111 rue de Reuilly
75012 Paris
Tél : 01.45.88.15.15



LUSITANO INGENIERIE

Bureau d'études V.R.D.
2 rue du Moulin Neuf
28170 THEUVY ACHERES
Tél : 09.60.07.78.98 Fax : 02.37.65.22.82
Mail : lusitano.ingenierie@orange.fr

DATE : 25/09/2024

ECH. 1/200

PA 10

Modifications :

DÉPARTEMENT DES YVELINES

JOUY EN JOSAS

90 Rue Albert Calmette

PA 10
RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PRÉAMBULE

Le présent règlement définit les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement, concernant notamment, les caractères et la nature des constructions à édifier, leur implantation, leur volume et leur aspect, ainsi que l'aménagement de leurs abords et clôtures.

Le règlement du lotissement est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif du terrain, bâti ou non bâti, et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente, revente ou location.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement sont tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Les équipements publics et notamment les transformateurs électriques ne sont pas concernés par les règles de ce document.

Des dispositions propres à ce lotissement situé rue Albert Calmette sont édictées pour le secteur UDa1.

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'architecte coordinateur du lotissement :

Audrey Goussot / GERU ; 111 rue Reuilly 75012 Paris tél. : 01 45 88 15 15

email :audrey.goussot@geru.fr

Pour faciliter la prise de connaissance des règles par les futurs constructeurs, le présent règlement reprend in extenso le règlement de la zone UDa1 en vigueur à la date de l'autorisation d'aménager. Les impositions complémentaires sont ajoutées en encadré bleu dans les articles du règlement du PLU. Ces règles spécifiques sont plus restrictives que celles du PLU, elles s'appliquent en priorité sur ce dernier. Pour rappel les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet d'aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

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

Extrait du rapport de présentation

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

☐ Dans toute la zone :

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

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

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

☐ En sous-secteur « UDb » :

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

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

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

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

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

☐ Dans l'ensemble de la zone UD :

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

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

☐ Dans le sous-secteur « UDb » :

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

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

☐ Nuisances sonores des infrastructures terrestres

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

Une partie du terrain se trouve en zone affectée par le bruit des infrastructures de transports terrestres. Toutes les constructions seront impactées et devront respecter les normes d'isolation acoustiques édictées par la réglementation en vigueur. La prise en compte de ces normes sera demandée à chaque demande de permis de construire.

☐ Risque d'inondation pluviale

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

☐ Risque d'inondation fluviale

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

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

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

☐ **Conduite haute pression gaz**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE

A - Accès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B - Voirie

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

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

A - Eau potable

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

B - Assainissement

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

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

Pour tout projet de construction :

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

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

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

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

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

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

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

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

A – Dispositions générales

☐ Dans l'ensemble de la zone :

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

- Dans tous les cas de retrait partiel ou total de l'alignement, la continuité visuelle depuis la voie publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture ou d'élément(s) de façade implantés sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article 11 ci-après. Cette disposition ne vaut pas en sous-secteur « b », pour les lotissements de Montebello et du Clos des Pépinières ;

Le long de la rue Albert Calmette, la continuité sera assurée par une clôture en muret de 0,60m surmonté d'une grille de 1,20m doublé d'une haie d'essences locales taillée à 1,80m à terme réalisée par l'aménageur.

- Le long des voies ferrées, aucune implantation n'est autorisée dans les cônes de dégagement visuel et à moins de 2 mètres de la limite légale du chemin de fer, sauf constructions ou installations strictement nécessaires et indispensables à l'exploitation du service ferroviaire ;
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation par rapport aux voies publiques (ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique), l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée (*voir glossaire et définition des termes employés*) de ces constructions sont autorisées à condition qu'elles se réalisent dans le prolongement de l'existant et qu'elles n'aient pas pour effet de réduire les marges de recul existantes ;
- Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas aux rampes de descentes vers les sous-sols, aux locaux enterrés (à condition qu'ils n'émergent pas par rapport au niveau fini de l'espace public situé en limite de l'alignement), et aux piscines (20 centimètres maximum de saillie par rapport au sol).

B – Dispositions particulières

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

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

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

☐ Dans le sous-secteur « UDc » :

Toute construction nouvelle doit s'implanter :

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

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

A – Dispositions générales

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

☐ Dans l'ensemble de la zone :

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

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

B – Dispositions particulières

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

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

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

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

Les constructions devront respecter les alignements et implantations obligatoires édictés par la pièce PA 4a.

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

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

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

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

limites).

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

C – Définition marge d'isolement :

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

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

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

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

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

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

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

La construction de bâtiments contigus est imposée pour les lots 1/2 et 4/5. La distance à respecter entre les constructions des lots 3 et 4 est de 4,5m minimum.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

A – Dispositions générales

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

- 30% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa1 »,
- 20% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa2 »,
- 12% de la superficie du terrain, en sous-secteur « UDa3 »,

- 40% de la superficie du terrain, en secteur en « UDc »,
- 6% de la superficie du terrain en secteur « UDD ».

B – Dispositions particulières

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

☐ Dans le secteur « UDb » :

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

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

A – Dispositions générales

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

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

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

B – Dispositions particulières

☐ Dans toute la zone, hors secteur « UDc » :

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

L'article 8 est à appliquer entre les constructions des différents lots. La hauteur autorisée est dépendante de la distance entre celles-ci. La hauteur maximale au faîtage des constructions des lots 3, 4 et 5 est limitée à 9m. Pour les lots 1 et 2, elle peut aller jusqu'aux 10m réglementaires.

Les niveaux altimétriques d'implantation des rez de chaussée et rez de garage seront à déterminer lors du dépôt de chaque permis de construire, suivant le niveau fini de la voie et de la construction voisine.

Dans le secteur « UDC » :

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

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

a – Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La démolition partielle ou complète de ces constructions pourra être subordonnée à la reconstruction de bâtiment(s) de même aspect ; il pourra notamment être exigé impérativement de restituer : le gabarit global

du bâtiment, son implantation, ses percements de façades, etc.

c – Adaptation au sol

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

d – Toitures et couvertures

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

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

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

Toitures en pente :

Elles seront comprises entre 35 et 50°.

Des pentes de toits plus faibles peuvent être autorisées pour :

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

En dehors des 20% de toitures terrasses autorisés, les constructions de tous les lots devront présenter des toitures avec une pente homogène de 35°.

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

Toitures terrasses :

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

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

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

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

Matériaux :

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

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

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

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

Les couvertures en tuiles devront être réalisées en tuiles terre cuite aspect plat 20u/m² minimum et les débords de toit en rive d'égout seront traités en corniche moulurée.

Ouvertures :

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

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

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

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

Les outeaux (frontons triangulaires) seront interdits.

e – Façades

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

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

Parements extérieurs :

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont interdits :

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

Percements :

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

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

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

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

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

Menuiseries et ferronneries :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les clôtures seront constituées :

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

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

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

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

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

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

Sur les lots 1 à 4, la mise en place de portail est interdite. Elle peut être acceptée pour le lot 5 sans clore la place de jour.
Le long de la voie seront mises en place des haies basses de 0,80m de hauteur et la limite entre lots sera marquée par un grillage de teinte gris anthracite rigide à maille rectangulaire de 1,50m de hauteur doublé d'une haie d'essences locales taillée à 1,80m à terme.

g – Devantures commerciales

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

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

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

h – Vérandas

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

i – Citernes

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

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

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

1- Dimensions des places :

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

2- Normes de stationnement des véhicules :

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

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

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4a.
Les lots 1, 2 et 3 auront une superficie de plancher inférieure ou égale à 120m².

3- Normes de stationnement pour les véhicules peu polluants :

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

4- Normes de stationnement pour les deux-roues :

- **Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :**
 - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales,
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas.Le stationnement des vélos doit être organisé dans des locaux d'une superficie minimale de 3 m² ou sur des espaces réservés à cet usage, faciles d'accès depuis l'habitat et sécurisés.
- **Pour les constructions à destination de bureau :**
 - 1,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'activité artisanale et de recherche :**
 - 0,5 % de la surface de plancher créée.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier** (y compris résidences hôtelières et résidences services) :
 - 0,5 m² pour 2 chambres.
- **Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :**
 - Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.
- **Dans le cas de parcs de stationnements de 10 vélos et plus**, il devra être prévu des dispositifs de recharge de vélos électriques, à raison de 1 place équipée ou équipable pour 10 places vélos.

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

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

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

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

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

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

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

- Aménager ou réaliser des aires de stationnement dans un rayon de 300 mètres ;

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

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1- Le traitement des plantations existantes

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

2- Espaces libres et plantations

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

- 50% de la superficie du terrain en « UDa1 » ;
- 50% de la superficie du terrain en « UDa2 » ;
- 70% de la superficie du terrain en « UDa3 » ;
- 30% de la superficie du terrain en « UDb » ;
- 30% de la superficie du terrain en « UDc » ;
- 80% de la superficie du terrain en « UDD ».

Afin de respecter la proportion de 50% d'espace de pleine terre sur l'ensemble de la parcelle, les surfaces de pleine terre minimum par lot seront les suivantes :

- Lot 1 : 139 m²
- Lot 2 : 114 m²
- Lot 3 : 141 m²
- Lot 4 : 149 m²
- Lot 5 : 304 m²

☐ En outre, dans toute la zone UD :

- Il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle. Les travaux ne devront pas toutefois entraîner de diminution de la surface libre et plantée.
- Les espaces libres de construction et de circulation, en particulier en cœur d'îlot, doivent être traités en espaces paysagers et plantés d'essences locales ou choisies parmi les espèces recommandées en annexe (Titre VI du présent règlement).
- Lors du dépôt de toute demande d'autorisation de construire, le dossier devra mentionner les arbres à abattre (dont ceux de plus de 40 centimètres de diamètre), les arbres conservés et les arbres replantés.
- Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il est recommandé que les espaces minéraux intérieurs soient de préférence sablés ou traités en revêtements perméables, limitant les espaces bitumés ou enrobés.

- Les éléments de patrimoine identifiés au document graphique du règlement et à l'annexe « E.P.I » doivent être conservés dans le cadre des prescriptions indiquées pour chacun d'eux.
- Les Espaces Boisés Classés (E.B.C) figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, qui édicte notamment :
 - Qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable, prévue par l'article L. 421-4 dudit Code.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, et tout particulièrement les parties de terrain en pleine terre situées au-delà d'une bande de 18 mètres comptés à partir de l'alignement, doivent être plantés et engazonnés. Ils devront être plantés à raison d'un arbre minimum de haute tige pour 100 m² de cette surface.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée au stationnement.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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

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

1- Performances énergétiques :

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

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

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

Pour les autres constructions :

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

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

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

Le respect des critères de performances énergétiques, entraînant des majorations de droits à construire,

devra être attesté par un organisme habilité (ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction) au moment du dépôt de la demande.

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

2- Dispositifs de production d'énergie renouvelable :

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

En outre :

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

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

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

3- Gestion et aire de stockage des déchets

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

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

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

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

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

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

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