

# SQ

Terre d'innovations

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Règlement

### TOME I

Dispositions générales

Dispositions communes applicables à toutes  
les zones

Dispositions spécifiques applicables selon les  
zones U, AU, A et N

## DECLARATION DE PROJET

## DOCUMENT DE TRAVAIL

du conseil communautaire du 23 mai 2024

ÉLANCOURT

GUYANCOURT

LA VERRIÈRE

MAGNY-LES-HAMEAUX

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX

TRAPPES

VOISINS-LE-BRETONNEUX

Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex  
Tél. : 01 39 44 80 80 [www.sqy.fr](http://www.sqy.fr)

**SAINT  
QUENTIN  
EN YVELINES**

Terre d'innovations

## SOMMAIRE

### **SOMMAIRE ..... 2**

#### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES ..... 4**

Article 1 -	Champ d'application territorial du plan.....	5
Article 2 -	Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques.....	5
Article 3 -	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol .....	6
Article 4 -	Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements et—des projets d'aménagement d'ensemble .....	8
Article 5 -	Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire de la casqy.....	10
Article 6 -	Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts...11	
Article 7 -	Espaces boisés classes.....	11
Article 8 -	Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares.....	12
Article 9 -	Rappels de procédures .....	13
Article 10 -	Reconstruction.....	14
Article 11 -	Adaptations mineures.....	14

#### **TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES..... 15**

Article 1 -	Destination des constructions .....	16
Article 2 -	Définitions et précisions sur l'application des règles .....	20
Article 3 -	Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 31	31
Article 4 -	Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics .....	31
Article 6 -	Eléments naturels et paysagers remarquables .....	35
	1 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L113.1° du Code de l'Urbanisme ; .....	35
	2 - Les alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; .....	35
	3 - Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; .....	35
	4 - Les espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..	36
	5 - Les espaces paysagers modulés et les fonds de parcelles à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..	36
	6 - Les jardins familiaux ou collectifs à protéger, mettre en valeur ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37	37
	7 - Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; .....	37
	8 - Zones humides à préserver soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; .....	37
Article 7 -	Eléments bâtis et architecturaux remarquables .....	38
Article 8 -	Périmètre de constructibilité limitée .....	39
Article 9 -	Eléments relatifs aux objectifs de mixité sociale .....	40
Article 10 -	Autres inscriptions graphiques .....	41
	Eléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale.....	41
	Reculs* d'alignement* .....	41
	Bandes constructibles .....	41
Article 11 -	Dispositions relatives aux constructions* existantes .....	42
Article 12 -	Dispositions relatives au stationnement.....	45
Article 13 -	Dispositions relatives aux ouvrages techniques.....	50
Article 14 -	Dispositions relatives aux performances énergétiques .....	51

#### **TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER**

#### **REGLEMENTEES ..... 52**

Article U 0 -	Fonctionnement du système d'indices.....	53
Article U 1 -	Occupations et utilisations du sol interdites .....	54
Article U 2 -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	56
Article U 3 -	Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public .....	58
Article U 4 -	Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics .....	58
Article U 5 -	Superficie minimale des terrains* .....	58
Article U 6 -	Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*.....	59
Article U 7 -	Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* .....	64
Article U 8 -	Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	70
Article U 9 -	Emprise au sol.....	71
Article U 10 -	Hauteur* maximale des constructions* .....	72
Article U 11 -	Aspect extérieur.....	74
Article U 12 -	Stationnement .....	78
Article U 13 -	Espaces libres et plantations, espaces boisés classes .....	79

Article U 14 -	Coefficient d'occupation du sol.....	81
Article U 15 -	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales.....	81
Article U 16 -	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	81

**TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE..... 82**

Article AU 1 -	Occupations et utilisation du sol interdites.....	83
Article AU 2 -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	83
Article AU 3 -	Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public.....	83
Article AU 4 -	Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics.....	83
Article AU 5 -	Superficie minimale des terrains*.....	83
Article AU 6 -	Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*.....	83
Article AU 7 -	Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.....	84
Article AU 8 -	Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	84
Article AU 9 -	Emprise au sol.....	84
Article AU 10 -	Hauteur* maximale des constructions*.....	84
Article AU 11 -	Aspect extérieur.....	84
Article AU 12 -	Stationnement.....	84
Article AU 13 -	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	84
Article AU 14 -	Coefficient d'occupation du sol.....	85

**TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE ..... 86**

Article A 1 -	Occupations et utilisations du sol interdites.....	87
Article A 2 -	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières.....	87
Article A 3 -	Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public.....	88
Article A 4 -	Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics.....	88
Article A 5 -	Superficie minimale des terrains*.....	88
Article A 6 -	Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*.....	88
Article A 7 -	Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*.....	89
Article A 8 -	Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	89
Article A 9 -	Emprise au sol.....	89
Article A 10 -	Hauteur* maximale des constructions*.....	89
Article A 11 -	Aspect extérieur.....	89
Article A 12 -	Stationnement.....	91
Article A 13 -	Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.....	92

**TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ..... 93**

ARTICLE N 1 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	94
ARTICLE N 2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.....	94
ARTICLE N 3 -	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC.....	97
ARTICLE N 4 -	CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	97
ARTICLE N 5 -	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*.....	97
ARTICLE N 6 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*.....	97
ARTICLE N 7 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*.....	97
ARTICLE N 8 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	98
ARTICLE N 9 -	EMPRISE AU SOL.....	98
ARTICLE N 10 -	HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*.....	98
ARTICLE N 11 -	ASPECT EXTERIEUR.....	100
ARTICLE N 12 -	STATIONNEMENT.....	102
ARTICLE N 13 -	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES.....	102

# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) dans son périmètre antérieur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, soit sur les communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

## ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire intercommunal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- des **espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer,
- des **alignements d'arbres** à préserver ou à créer,
- des **arbres remarquables** à protéger,
- des **espaces paysagers** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- des **espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles protégés**,
- des **mares** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **zones humides** à protéger,
- des **bâtiments ou éléments de construction remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **ensembles urbains remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **murs remarquables** à protéger,
- des **œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur,
- des **périmètres de constructibilité limitée**,
- des **secteurs de mixité sociale** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale,
- des **linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale**,
- des **dispositions particulières** nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs\* d'alignement\*, secteurs de limitation du stationnement pour les commerces, jardins familiaux à conserver ...).

## **ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

### **Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme**

Le territoire intercommunal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L113-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L113-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre des Zones d'Aménagement Différé créées en application des articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb.

### **Documents annexés au PLUi en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme**

Sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

### **Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)**

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : 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.

### **Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »)**

Les dispositions des articles L111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de l'intercommunalité couverte par le PLUi :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Toutefois, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), valant étude « entrées de ville », permet de déroger aux règles de ces articles. En effet, conformément aux articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette OAP présente une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.



### Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

## ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS ET-DES PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article R. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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 PLUi de ne s'y oppose pas sur les secteurs suivants.

Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

Les lotissements, soumis ou non à permis d'aménager.

Les ZAC,

Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, ou valant division,

Les opérations portant sur une unité foncière\* d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>,

Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

Tableau des secteurs où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération :

Commune	Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération
La Verrière	Toute la commune
Trappes	Toute la commune
Voisins le Bretonneux	Secteur de la ZAC de la Remise

Dans les secteurs suivants en revanche, le PLUi s'oppose à ce que les règles édictées s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.



Aussi, sur ces secteurs, les règles édictées par le PLUi 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.

Commune	Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de chacun des terrains à l'issue de l'opération
Elancourt	Toute la commune
Guyancourt	Toute la commune
Magny-les-Hameaux	Toute la commune
Montigny-le-Bretonneux	Toute la commune
Voisins-le-Bretonneux	Toute la commune sauf le secteur de la ZAC de la Remise

## ARTICLE 5 - INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA CASQY

### Risque Carrière

Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté préfectoral du 5 août 1986) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) aux recommandations techniques préalables de l'Inspection Générale des Carrières – service interdépartemental Yvelines, Val d'Oise et Essonne, 5 rue de la Patte d'Oie – 78000 Versailles. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

### Risque d'inondation

L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, soumet les constructions projetées dans le périmètre des zones à risques (répertoriées sur le plan des servitudes) à des contraintes spécifiques.

### Aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau faible ou moyen sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

### Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLUi, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

### Pollution des sols

Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

### Zones humides

Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2010 est reportée pour information en annexe sur le plan 7.25.

## **ARTICLE 6 - 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 au document graphique 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 intercommunal.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES**

Certains terrains sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## **ARTICLE 8 - BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES**

Le Schéma Directeur de la Région Ile-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'Ile-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 intercommunal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

## ARTICLE 9 - RAPPELS DE PROCEDURES

**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.

**Les démolitions** sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur la commune d'Élancourt :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Guyancourt :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2012.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2012, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de La Verrière :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Magny-les-Hameaux :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 21 février 2008.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 29 mai 2008.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Trappes :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2009.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Voisins-le-Bretonneux :

**Les clôtures** sont soumises à déclaration préalable en application des délibérations du Conseil Municipal du 20 septembre 2007 et du Conseil Communautaire du 21 février 2008.

**Les permis de démolir** sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

## **ARTICLE 10 - RECONSTRUCTION**

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, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles 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 L421-5, 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 11 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

## **TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES**



## ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme (article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1<sup>er</sup> 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
<b>Habitation</b>	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.
<b>Hébergement hôtelier</b>	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.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<p><b>Bureaux</b></p>	<p>Les bureaux correspondent à des locaux et annexes* 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bureaux et activités tertiaires ;</li> <li>• médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;</li> <li>• sièges sociaux ;</li> <li>• autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, vétérinaires, etc. ;</li> <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>
<p><b>Commerce</b></p>	<p>La destination « commerces » comprend les 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><u>Commerce alimentaire par exemple :</u></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><u>Commerce non alimentaire par exemple :</u></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 : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.</li> <li>• petits établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) d'une SdP inférieure à 300 m<sup>2</sup> ;</li> </ul>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<b>Artisanat</b>	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. 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> <li>• établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, activités de loisirs etc.) ;</li> </ul>
<b>Industrie</b>	<p>L'industrie regroupe l'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 et des travaux publics.</p>
<b>Entrepôt</b>	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions* dont le stockage constitue la fonction principale.</p>
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	<p>Sont réputées agricoles toutes les 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.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p> <p>Les activités équestres, en dehors des centres équestres qui peuvent constituer un CINASPIC, sont intégrées aux activités agricoles.</p>

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
<p><b>Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)</b></p>	<p>Ils sont destinés 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 (y compris les centres équestres), 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.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, 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.</p> <p>L'île de loisirs, le Golf de Saint-Quentin-en-Yvelines et la colline d'Élancourt constituent des CINASPIC, ainsi, les constructions accessoires (bureau de la direction, buvette, restaurant, sanitaires, camping, logement de gardien, etc.) directement liées et nécessaires au fonctionnement de leurs équipements de loisirs (existants ou projetés) constituent également des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

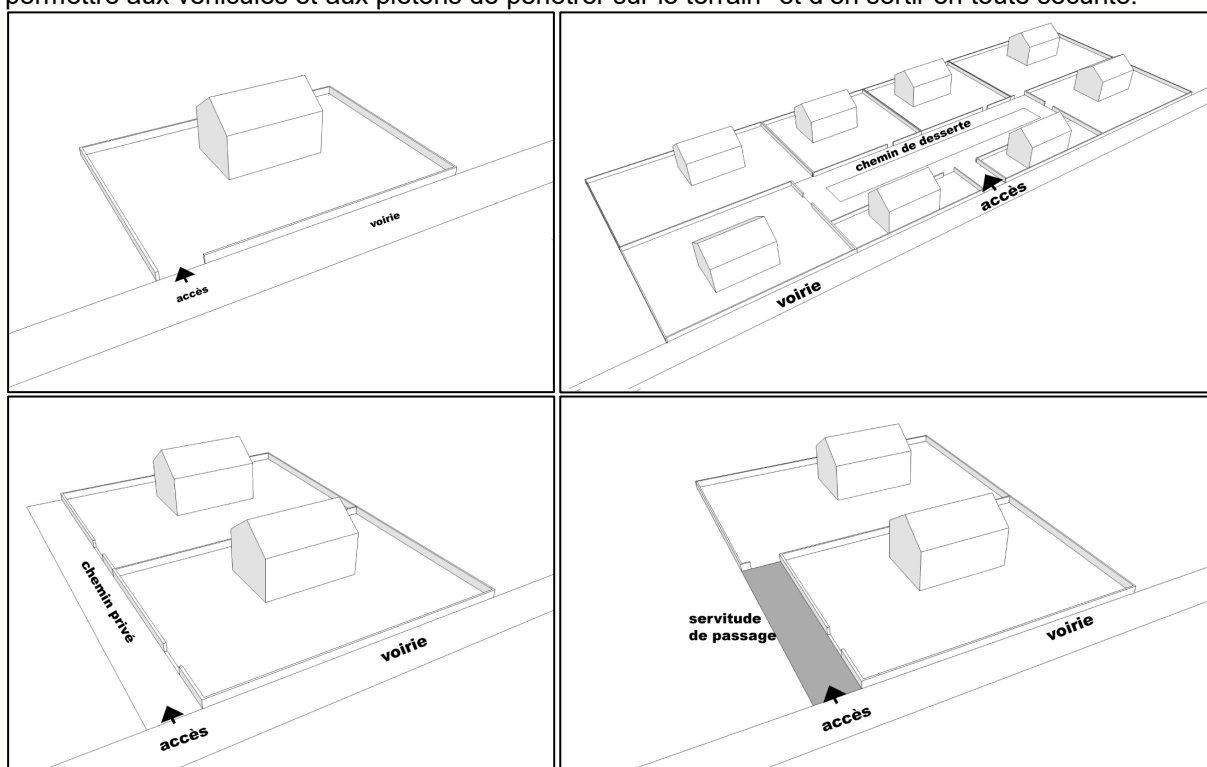
## ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

### Abris de jardin\*

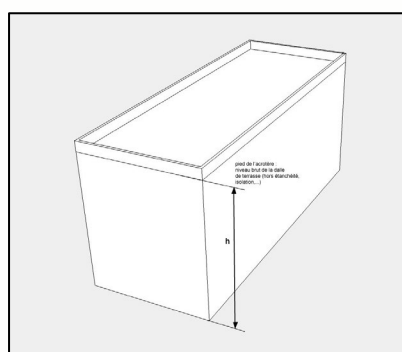
Les abris de jardins\* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m<sup>2</sup> et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

### Accès\*

L'accès\* correspond au seuil assurant le lien entre la voie\* et le terrain\* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain\* et d'en sortir en toute sécurité.



### Acrotère\* (cf. également Hauteur\*)



Élément d'une façade\* situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère\* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

La hauteur\* des façades\* des constructions\* est mesurée au pied de l'acrotère\*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère\* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur\* de façade\* autorisée.

## 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.

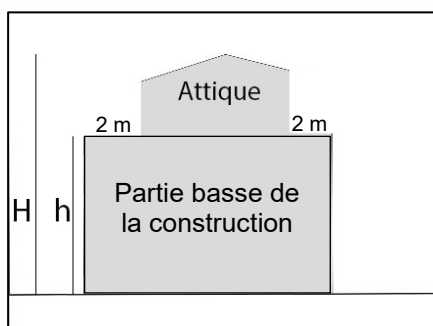
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain\* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie\* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement\* pour l'application de l'article 6 du règlement.

## Annexe\*

Edifiée sur une même unité foncière\*, l'annexe est une construction\* dissociée ou non de la construction\* principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin\*, local vélo, piscine, etc.).

Les annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

## Attique\* ou étage en attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades\* de la partie basse de la construction.

Pour pouvoir être comptabilisé en comble ou attique (C) au sens de l'article 10 du présent règlement, le recul du plan de la façade de l'attique doit être supérieur à deux mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction. Dans le cas contraire, il ne peut être imposé aucun recul par rapport à la façade principale.

## Coefficient d'emprise au sol\*

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport entre l'emprise au sol\* des constructions\* (y compris les annexes\*) et la surface du terrain\*.

## Coefficient d'espaces végétalisés\* (cf. espaces végétalisés de pleine terre\* et espaces végétalisés complémentaires\*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur les espaces libres du terrain\*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone ou du secteur.

Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre\* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans l'article 13 des dispositions particulières applicables aux zones urbaines et aux zones à urbanisées réglementées :

- Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre\* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

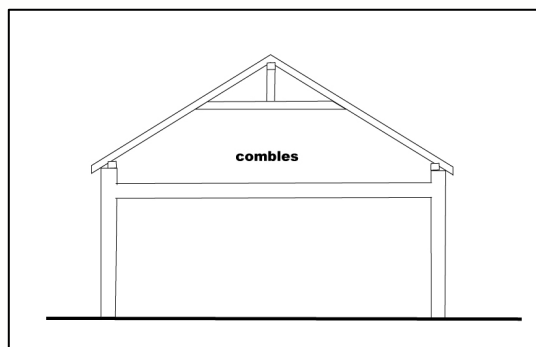
Auquel s'ajoute,

- Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires\* (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces végétalisés complémentaires\*) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre\* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain\*.

## Clôture\*

Désigne tout type de construction\* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain\* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

### Comble\*



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

### Construction\*

Une construction\* est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

#### Construction\* existante

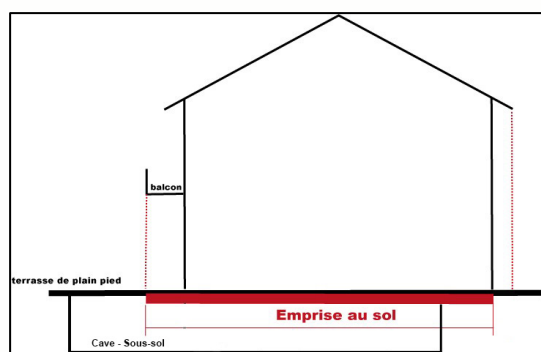
Une construction\* est considérée comme existante si elle est reconue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction\* existante\*.

Une construction\* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

#### Dispositif de production d'énergie renouvelable\*

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, ...

### Emprise au sol



L'emprise au sol\* correspond à la projection verticale du volume de la construction\*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

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.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.



- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant ... qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

### Emprise publique\*

L'emprise publique\* correspond à un espace public.

Le terrain\* d'assiette d'une construction\* peut ainsi jouxter, non seulement une voie\* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique\*.

Constituent ainsi des emprises publiques\* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, ...

### Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre\* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, etc. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre\*. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires\*. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires\*.

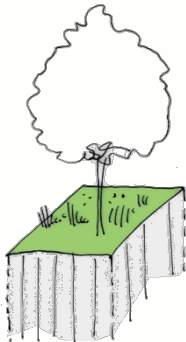
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	1	

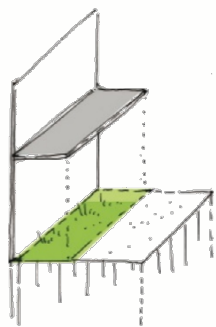
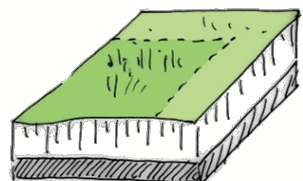
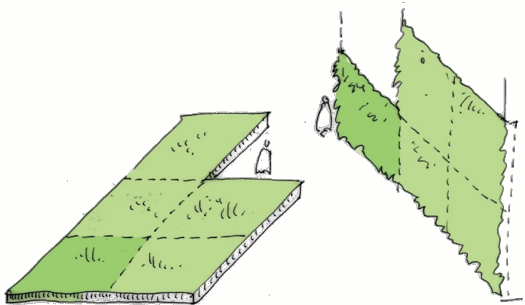
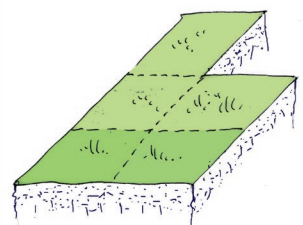
Illustration Urban Eco

### Espaces végétalisés complémentaires

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires\* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés. Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.

- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - o pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;
  - o pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	<b>0,8</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,8 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	<b>0,6</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,6 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	<b>0,2</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,2 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux <b>perméables et végétalisés</b> , dans les cas suivant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;</li> <li>- pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.</li> </ul>	<b>0,4</b> 1 m <sup>2</sup> est comptabilisé pour 0,4 m <sup>2</sup> d'espace végétalisé complémentaire	

*Illustration Urban Eco (en vert foncé la proportion comptabilisée au titre des espaces verts)*

## Extension\*

L'extension\* consiste en un agrandissement de la construction\* existante\*, l'extension\* doit présenter un volume total inférieurs à celui de la construction\* existante\*. L'extension\* peut être horizontale ou verticale (par surélévation\* ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction\* existante\*.

## 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, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures\*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

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\*.

## Faitage\*

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.

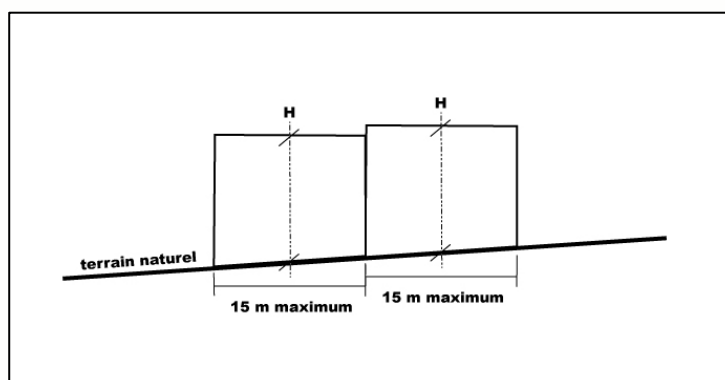
## Gabarit

Le gabarit\* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction\* tous débords inclus. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur\*, de prospects et d'emprise au sol\*.

## Hauteur\*

Les hauteurs\* maximales se mesurent :

- Pour les constructions\* à l'alignement\*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain\* jusqu'au point le plus haut de la construction\*.
- Pour les constructions\* en recul\*, à partir du sol naturel\* jusqu'au point le plus haut de la construction\*.
- Par ailleurs, pour les terrains\* en pente, le linéaire de chaque façade\* est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur\* est mesurée au milieu de chaque section.



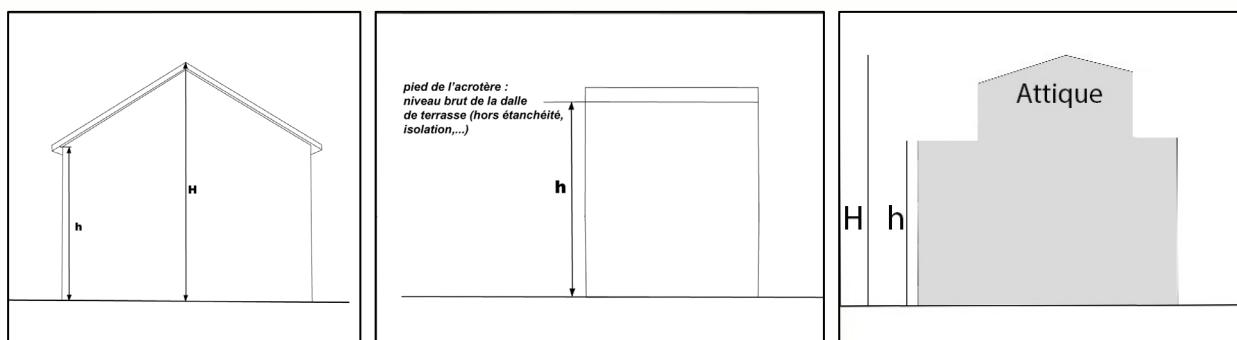
La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- Une hauteur\* maximale au point le plus haut de la construction\* (H)

Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable\*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la

hauteur\*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- Une hauteur\* maximale de façade\* (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses (hors attique).



### Hébergement

Forme de logement temporaire qui vise à répondre à des problématiques spécifiques. L'hébergement recouvre les constructions\* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, tels les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Installations classées pour la protection de l'environnement\*

Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.

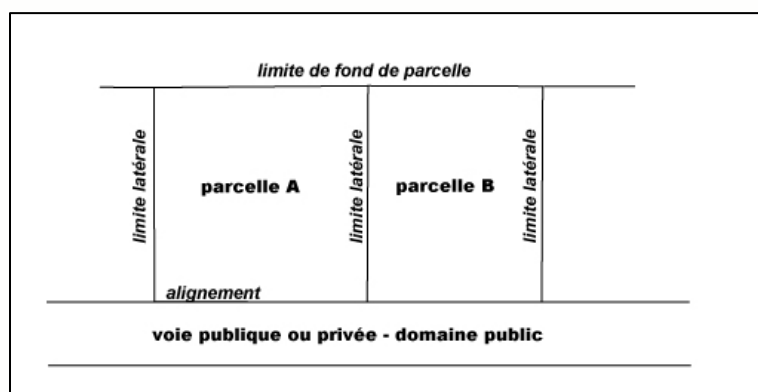
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

### Limite séparative\*

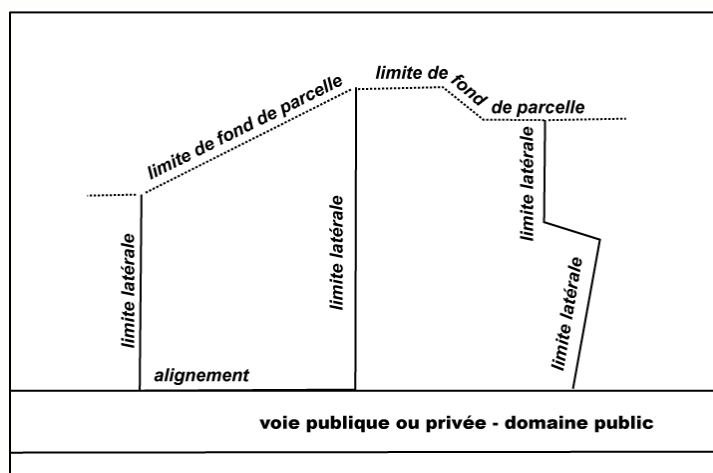
Les limites séparatives\* désignent l'ensemble des limites d'un terrain\*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contiguës. Il existe deux types de limites séparatives\* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières\* et qui joignent l'alignement\*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement\*.



En se référant à un terrain\* présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement\* constituent les limites séparatives\* latérales, la limite opposée à l'alignement\* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative\* latérale tout côté de terrain\* aboutissant à l'alignement\*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



### Local accessoire

Le local accessoire\* fait soit partie intégrante d'une construction\* principale, soit il en constitue une annexe\*, soit une extension\*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction\* principale.

### Lucarne\*

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

### Module de plantation\*

Un module de plantation\* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*.

### NGF\*

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

### Niveau\*

Un niveau\* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux\* au sens du présent règlement, ni les niveaux\* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux\* en sous-sol.

### Opération d'aménagement d'ensemble\*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble\* les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis d'aménager.

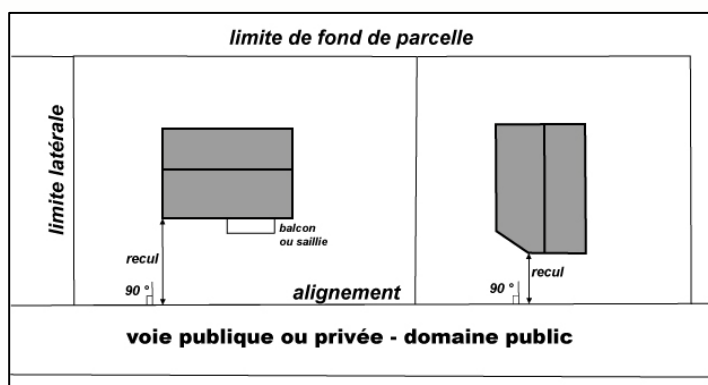
### Ouverture\*

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

### Pente de toiture\*

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

### Recul\* (par rapport à l'alignement\*)



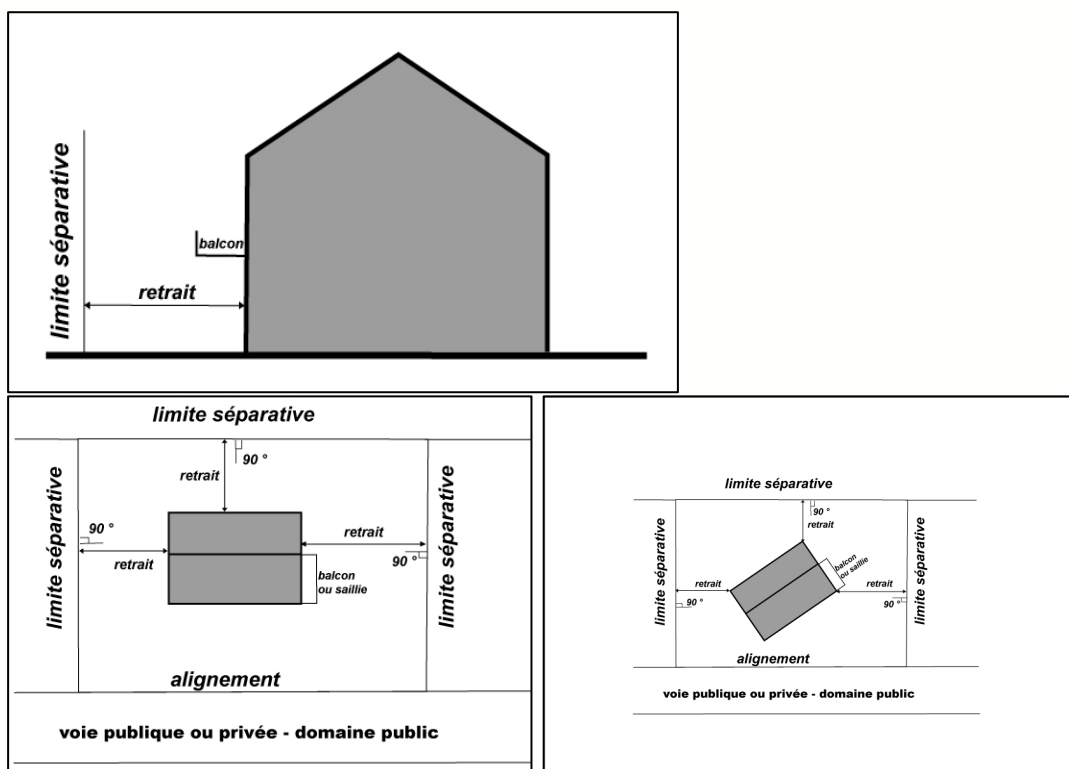
Le recul\* est la distance séparant une construction\* des emprises publiques\* ou des voies\* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique\*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction\*.

### Réhabilitation\*

Correspond à une remise en état profond d'une construction\* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

### Retrait\* (par rapport aux limites séparatives\*)

Le retrait\* est la distance séparant la construction\* d'une limite séparative\*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative\* relativement au plan des façades\* (hors saillies\*).



### 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\*

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction\*. Le sol naturel\* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

## **STECAL\***

Secteur de taille et de capacité limitées pouvant être délimité en zones agricole ou naturelle. A titre exceptionnel, ces derniers peuvent autoriser : des constructions\*, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

## **Surélévation\***

Le terme « surélévation\* » d'une construction\* signifie toute augmentation de la hauteur\* de la construction\*.

## **Surface de plancher\***

La surface de plancher\* est une unité de calcul des surfaces de construction\* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

La surface de plancher\* de la construction\* est égale\* à la somme des surfaces de plancher\* de chaque niveau\* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades\* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher\* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- Des surfaces de plancher\* des combles\* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 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 ;
- 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 à plusieurs logements ;
- 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\* ou unité foncière\***

Un terrain\* (ou unité foncière\*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

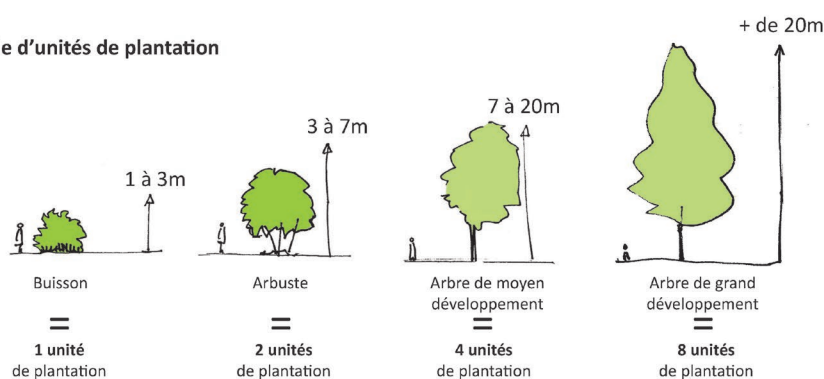


## Unité de plantation\*

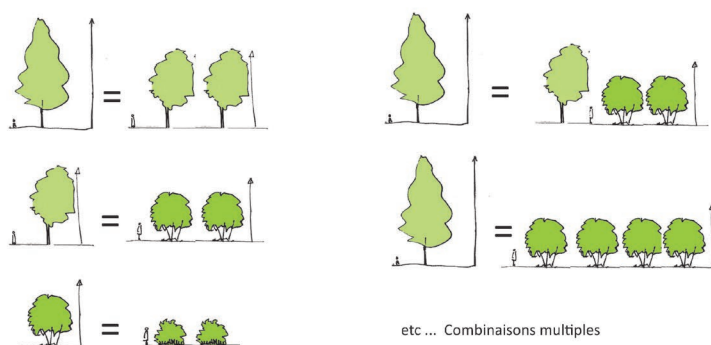
Le tableau ci-dessous définit la valeur des plans en unité de plantation\* :

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1

### Typologie d'unités de plantation



### Exemple de combinaisons équivalentes



Source : *Urban Eco*

## Véranda\*

Une véranda est une construction légère, close et couverte, appliquée en saillie d'une construction. Elle se compose généralement d'une structure en métal, bois ou matériau composite et de façades majoritairement en vitrage.

## Voie\*

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.

## **ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES\* AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

**Rappel :** *Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

### **3.1. Accès\***

3.1.1 Les accès\* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

### **3.2. Voies\***

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies\* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les voies\* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

4.1.1 La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a transféré à deux syndicats mixtes intercommunaux la compétence eau potable sur le territoire de Saint-Quentin en Yvelines : AQUAVESC et SIRYAE.

Tout projet d'alimentation en eau potable doit respecter le schéma de distribution d'eau potable tel que décrit à l'article L2224-7-1 du CGCT qui a pour objet de déterminer les zones desservies par le réseau d'eau potable pour lesquelles une obligation de desserte s'applique (cf. cartographies en annexe du PLUi). Celui-ci arrête la zone desservie au réseau de distribution existant. En cas de demande de raccordement dans une zone non desservie, l'extension de réseau est alors à la charge du pétitionnaire. Des refus de raccordements sont néanmoins possibles dans la zone desservie, s'ils sont justifiés (construction illégale...).

4.1.2 Toute construction\* à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

4.1.3 Toute construction\* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

4.1.4 Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) ;

4.1.5 Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

## **4.2. Assainissement**

- 4.2.1 Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;
- 4.2.2 Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

### **Eaux usées**

- 4.2.3 Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe conformément au zonage définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.22 annexé au présent PLUi.
- 4.2.4 Le raccordement des eaux usées devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- 4.2.5 Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.
- 4.2.6 Les opérations de construction\* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- 4.2.7 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.
- 4.2.8 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble\* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

### **Eaux pluviales**

- 4.2.9 Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire ;
- 4.2.10 En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction\* pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration.

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

- 4.2.11 Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

- 4.2.12 Conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales (annexe N° 7.23 du PLUi) pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet.
- 4.2.13 En cas d'une impossibilité d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre à minima l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H). Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eau pluviale, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau public des eaux pluviales conformément aux prescriptions en terme de débit limite et de pluie de référence du zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, cet excédent est soumis à des limitations avant rejet.
- 4.2.14 Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).
- 4.2.15 La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combinaison de plusieurs fonctions) par la mise en place de dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevages associées : revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnements, cheminements..), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.
- Une note de dimensionnement relatifs aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.
- 4.2.16 Pour toute opération de construction\*, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

### **Domanialité des réseaux d'assainissement**

- 4.2.17 Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.
- 4.2.18 Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

### **4.3. Réseaux divers**

- 4.3.1 Pour toute construction\* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction\* existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades\* (technique « dissimulée ») ;

### **4.4 Gestion du stockage des déchets**

- 4.4.1 Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés, en fonctions des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

- 4.4.2 Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de SQY pour définir les modalités de stockage et de localisation pertinentes à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de déchets.

- 4.4.3 Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il est recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

- 4.4.4 Dans le cas où des locaux sont mis en place, ils doivent être aménagés en rez-de-chaussée des constructions.

- 4.4.5 Pour toute opération de plus de 5 logements collectifs, un local destiné au stockage des encombrants devra être adapté aux besoins et prévu en respectant les mêmes préconisations que pour les autres déchets.

- 4.4.6 Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées, en plus des locaux.

- 4.4.7 Pour toute opération de plus de 15 logements collectifs, il est recommandé d'intégrer un dispositif de compostage collectif préférentiellement installé en extérieur.

- 4.4.8 Dans le cas d'une opération mixte (habitat, commerces, entreprises, etc.), chaque entité doit disposer de ses propres locaux de stockage.

- 4.4.9 Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées.

## **ARTICLE 6 - ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES**

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 8 catégories :

### **1 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L113.1° DU CODE DE L'URBANISME ;**

Les terrains\* boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1, R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès\* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains\* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

### **2 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Les accès\* aux propriétés et les voies\* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Par ailleurs, certains alignements d'arbres sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**

### **3 - LES ARBRES REMARQUABLES EXISTANTS A PROTEGER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Par ailleurs, certains arbres remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**



#### **4 - LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions\* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

- 1) Les aménagements et constructions\* de locaux techniques et de constructions\* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif\* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, ...) sont autorisés, à condition :
  - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
  - de limiter l'emprise au sol des constructions\* à **5 %** de la superficie protégée du terrain\*.
- 2) Des accès\* et voies\* peuvent y être aménagés.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

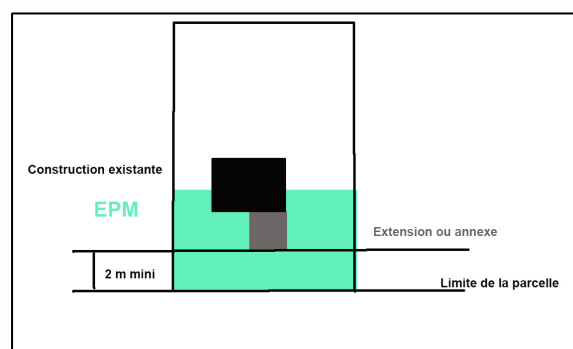
#### **5 - LES ESPACES PAYSAGERS MODULES ET LES FONDS DE PARCELLES A PROTEGER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à préserver. Leur constructibilité est limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions\* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

- 1) Les aménagements et constructions\* de locaux techniques et de constructions\* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif\* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers ...) sont autorisés, à condition :
  - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
  - de limiter l'emprise au sol des constructions\* à **5 %** de la superficie protégée du terrain\*.
- 2) Des accès\* et voies\* peuvent y être aménagés.

- 3) Les annexes et extensions de constructions\* autorisées dans la zone concernée sont autorisées dans les espaces paysagers modulés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- que leur hauteur\* soit limitée à 3 mètres,
- qu'elles soient situées en retrait\* minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire impactée par l'espace paysager délimité,
- qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement.



- 4) Les clôtures devront conserver, quant elles pré-existent, l'aspect végétal du paysage type grillage doublé d'une haie végétale.



## **6 - LES JARDINS FAMILIAUX OU COLLECTIFS A PROTEGER, METTRE EN VALEUR OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux ou collectifs, sont à protéger, à valoriser ou à créer. Pour ce faire, seuls y sont autorisées les constructions\* liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher\* inférieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur\* totale inférieure à 3 m, un local commun d'une surface de plancher\* inférieure à 20 m<sup>2</sup> est également autorisé.

## **7 - LES MARES A PROTEGER OU METTRE EN VALEUR, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

Les mares existantes sur le territoire intercommunal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions\*.

Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.

Les constructions\* nouvelles sont interdites dans un rayon de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de l'entité.

## **8 - ZONES HUMIDES A PRESERVER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;**

On entend par zone humide les terrains\*, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), la destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.

Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.

Les zones humides identifiées sont recensées sur le plan de zonage. La cartographie présentée n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1<sup>er</sup> octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les prescriptions opposables sont définies dans chaque règlement du SAGE où la zone humide se situe. Aussi, dans les espaces ainsi identifiés, les prescriptions sont :

d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ;

de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

## ARTICLE 7 - ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- **les bâtiments ou éléments de construction\* remarquables à protéger ou à mettre en valeur** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **les ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur**, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les murs remarquables à protéger**, soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur soumises aux dispositions des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux réalisés sur les constructions\* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.

Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre VII les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

### Démolition

- La démolition des constructions\* ou parties de constructions\* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc...) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction\* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

### Réhabilitation\*

- Tout projet de réhabilitation\* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction\*.

### Modification des volumes, façades\*

- Toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade\* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction\* d'origine.

### Surélévation\*

- Tout projet de surélévation\* du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraîne des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement\* bâti, volumétrie générale...) et/ou de volumétrie et de composition de façades\* de la construction\* d'origine.
- Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction\* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades\* et toitures de la construction\* d'origine.
- Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions\* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

## ARTICLE 8 - PERIMETRE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions\* ou installations supérieures à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension\*, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions\* existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* supplémentaire sur chaque terrain\*.

La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.

## ARTICLE 9 - ELEMENTS RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme

Ce présent article ne s'applique pas aux constructions\* destinées à l'hébergement des publics spécifiques. Dans les périmètres identifiés, les constructions\* à destination d'habitation sont autorisées à condition de répondre aux répartitions définies selon les communes dans les paragraphes suivants.

Le calcul se fait par tranche entière entamée.

La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

### Pour la commune de Guyancourt :

Dans les périmètres identifiés, les constructions\* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble\* entraînant la réalisation d'au moins 50 logements comporte au moins :

- 50 % de la surface de plancher\* de l'opération destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;
- et 25 % de la surface de plancher\* de l'opération destinée aux logements en accession aidée à la propriété.

### Pour la commune de Magny-les-Hameaux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions\* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble\* entraînant la réalisation d'au moins 14 logements et/ou de plus de 800m<sup>2</sup> de surface de plancher comporte au moins 30% du nombre de logements et/ou de la Surface de Plancher\* destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;

### Pour la commune de Voisins-le-Bretonneux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions\* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble\* entraînant la réalisation :

- d'au moins 3 logements comporte au moins 33 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État sur le secteur Centre-Ville ;
- d'au moins 4 logements comporte au moins 25 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État sur le secteur de la rue Jean Bart ;

## ARTICLE 10 - AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

### ÉLÉMENTS RELATIFS A LA PRESERVATION ET AU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies\*, ou sections de voies\*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire ou surfacique, est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de destination en bureaux ;
- Changement de destination en artisanat ;
- Changement de destination en hébergement hôtelier ;
- Changement de destination en constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination en logement des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies\*, ou sections de voies\* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.

Dans les secteurs A et Ai les commerces ne sont autorisés uniquement dans les îlots délimités pour la diversité commerciale.

### RECLUS\* D'ALIGNEMENT\*

Toute nouvelle construction\*, sauf dispositif technique nécessaire au fonctionnement des infrastructures, est interdite dans les marges de recul\* figurées sur les plans de zonages. La distance de recul\* est indiquée en mètres sur le plan.

### BANDES CONSTRUCTIBLES

Les constructions\* ne pourront être implantées que sur une profondeur de 25 m mesurée parallèlement à la limite de l'alignement\*, conformément à la marge fixée par le document graphique.

Au-delà de la bande de 25 m, seront autorisées, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, les extensions\* accolées aux constructions\* existantes et les annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.

**ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS\* EXISTANTES**

Les dispositions suivantes s'appliquent dans toutes les zones du PLUi :

- aux constructions\* existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées.
- aux travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes au 1<sup>er</sup> janvier 2013 (date d'entrée en application de la RT2012) et régulièrement autorisées.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\*****6.1. Constructions\* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- 6.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6 de la zone d'implantation de la construction\* concernée est admise, pour les annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 6, afin d'harmoniser les implantations avec la construction\* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul\* par rapport à l'alignement\* égal à celui de la construction\* existante.
- 6.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6 de la zone d'implantation de la construction\* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

**6.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 6.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* sont autorisés.
- 6.2.2 La distance de recul\* peut être réduite de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.
- 6.2.3 Le non-respect de la distance de recul\* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*****7.1. Constructions\* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- 7.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7 de la zone d'implantation de la construction\* concernée est admise, pour les annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 7 afin d'harmoniser les implantations avec la construction\* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un retrait\* par rapport à la limite séparative\* égal à celui de la construction\* existante.
- 7.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7 de la zone d'implantation de la construction\* concernée dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

**7.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 7.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* sont autorisés.

- 7.2.2 La distance de retrait\* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait\* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

### **8.1. Constructions\* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- 8.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8 de la zone d'implantation de la construction\* concernée est admise, pour les annexes\*, extensions\* et surélévations\* de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 8, afin d'harmoniser les implantations avec la construction\* existante. En ce cas, la distance entre les constructions\* sur un même terrain\* doit être égale à distance existante entre les constructions\* déjà implantées sur le terrain\*.
- 8.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* ou partie de constructions\* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 8 de la zone d'implantation de la construction\* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

### **8.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 8.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* sont autorisés.
- 8.2.2 La distance de retrait\* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait\* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

---

### **9.1. Constructions\* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- 9.1.1 Les constructions\* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.
- 9.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* ou partie de constructions\* existantes dont l'emprise au sol excède les dispositions de l'article 9 de la zone d'implantation de la construction\* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

### **9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 9.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* sont autorisés.
- 9.2.2 Le non-respect de l'emprise au sol autorisé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre de la constructions\* existantes.

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

---

### **10.1. Constructions\* existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article**

- 10.1.1 Les dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction\* concernée ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation et de mise aux normes des constructions\* existantes ne respectant pas les règles définies par cet article.

- 10.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction\* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

**10.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 10.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieure des toitures sont autorisés.
- 10.2.2 La hauteur\* peut être augmentée de 0,50 mètre et le non-respect de la hauteur\* plafond peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions\* existantes.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1. Constructions\* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

- 13.1.1 Les constructions\* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.
- 13.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions\* ou partie de constructions\* existantes qui ne respectent pas le pourcentage d'espace vert exigé dans l'article 9 de la zone d'implantation de la construction\* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

**13.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions\* existantes**

- 13.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades\* sont autorisés.
- 13.2.2 Le non-respect du pourcentage d'espace vert exigé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre des constructions\* existantes.



## ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

### 12.1. Dispositions générales

- 12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions\* doit être assuré **en dehors des voies\* publiques et des emprises publiques\*** ;
- 12.1.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le terrain\* d'assiette de l'opération ou sur un terrain\* situé dans l'environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations :
- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain\* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante,
  - Soit en obtenant une concession dont la pérennité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante.
  - Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, ...) pour les équipements et les CINASPIC.
- 12.1.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :
- Toute construction\* nouvelle.
  - Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
  - Toute extension\* de plus de 25 m<sup>2</sup> générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
  - Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.
- 12.1.4 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction\*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.
- 12.1.5 En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions\* sont soumises aux dispositions du présent article.
  - Pour les constructions\* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.

- 12.1.6 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, est de 2 places.
- 12.1.7 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions\* ou des annexes\*. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements au R-1 du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles. Le stationnement des cycles non motorisés est interdit en dessous du niveau R-1.
- Les locaux vélos devront disposer d'au moins 1,5 m<sup>2</sup> par place de stationnement exigée. Si la surface du local dévolu au stationnement est inférieure, un note jointe au permis de construire, devra détailler les dispositifs mis en place pour assurer le stationnement aisé du nombre de vélos requis.
- Pour les CINASPIC, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnement pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.
- Pour les bureaux et commerces de moins de 200 m<sup>2</sup>, en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve de son organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.
- 12.1.8 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :
- les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;
  - les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ; se reporter à l'annexe n°8 du présent règlement.
- 12.1.9 Des adaptations des règles de stationnement peuvent être précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation.
- 12.1.10 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions\* sont les suivantes :

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Habitation</b>	<b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP, avec un minimum d'une place par logement.</b>	<b>1 place par logement</b>	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 700 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SdP</b>
<b>Habitation Logement locatif financé par un prêt agréé par l'Etat</b>	<b>1 place par logement</b>	<b>0,5 place par logement</b>	<b>/</b>	<b>Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SdP</b>
<b>Habitat spécifique : résidence services non-hôtelière, foyer-logement, résidences étudiantes</b>	<b>1 place pour 3 unité d'hébergement</b>	<b>1 place pour 4 unité d'hébergement</b>	<b>1 place pour 20 unité d'hébergement</b>	<b>1 place pour 3 unité d'hébergement</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	<b>1 place pour 3 chambres</b>	<b>1 place pour 4 chambres</b>	<b>1 place pour 20 chambres</b>	<b>5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres</b>
<b>Bureaux</b>	<b>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP.</b>	<b>1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SdP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP</b>

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Commerces</b>	<b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP de surface de vente.</b>  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	<b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP de surface de vente.</b>  Les commerces de moins de 200 m <sup>2</sup> peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP</b>
<b>Commerces des secteurs spécifiques identifiés au document graphique</b>	<b>En plus des règles énoncées ci-dessus, les places de stationnement des commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> seront obligatoirement réalisées en sous-sol.</b>			
<b>Artisanat</b>	<b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SdP.</b>	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP</b>
<b>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.</b>				
<b>Industrie</b>	<b>1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP</b>
<b>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.</b>				

Destination	Norme de stationnement des véhicules exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des véhicules à deux-roues motorisés	Norme de stationnement exigée pour le stationnement des cycles non motorisés
<b>Entrepôt</b>	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SdP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de SdP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m <sup>2</sup> de SdP Au-delà des 400 premiers m <sup>2</sup> , il est exigé 1 place par tranche de 130 m <sup>2</sup> de SdP	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup> de SdP</b>
	<p><b>Les constructions de plus de 1000 m<sup>2</sup> de SdP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.</b></p> <p><b>Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.</b></p>			
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	<b>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SdP</b>	<b>Pour les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SdP, 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> de SdP,</b>	<b>2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SdP</b>
	<p>Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.. En cohérence avec les orientations du PDUIF.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant les écoles primaires, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 8 à 12 élèves.</li> <li>- Concernant les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 3 à 5 élèves.</li> </ul>			
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement

## ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151.19 et L151.23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Notamment :

- Aux constructions\* et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Ile de France Mobilités et du Grand Paris.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
  - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
  - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux\* (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).
- A l'installation de pilônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications sous réserve que leur hauteur soit limitée à 30 mètres.

## **ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES**

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments, les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale, de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public. et qui créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

## TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES

Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

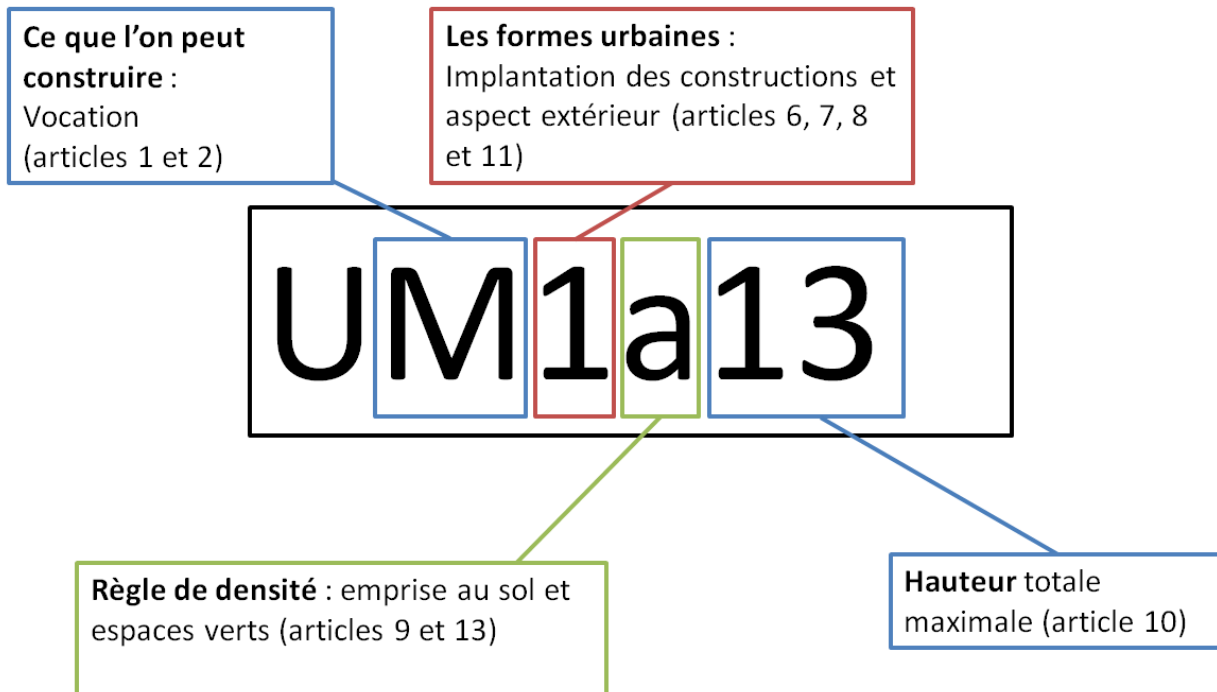
- les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence des « réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; ces secteurs sont réglementés selon la même nomenclature que les zone U du PLUi dans le titre III du présent règlement ; Ainsi, par exemple, le secteur AUM1d13 sera réglementé comme un secteur UM1d13.
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ; ces secteurs sont réglementés au Titre IV du présent règlement : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

**Le règlement des zones U et AU réglementées est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.**



## ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Saint Quentin en Yvelines sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

## ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU*

- 1.1.1 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions\* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares
- 1.1.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension\* à l'exception de celles autorisées en U 2.1 ;
- 1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;
- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.1.5 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article U 2 ;
- 1.1.6 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

### 1.2. *Occupations et utilisations du sol interdites en secteur M*

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur M, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.2.1 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;
- 1.2.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.2 ;
- 1.2.3 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension\* ;

### 1.3. *Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs R et Rs*

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur R et Rs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.3.1 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension\* ;
- 1.3.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;
- 1.3.3 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;
- 1.3.4 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que leur extension\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;
- 1.3.5 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3. ;

#### **1.4. Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs A, Ai et As**

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur A, Ai et As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.4.1 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'habitat, ainsi que leur extension\*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4. ;
- 1.4.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 1.4.3 En dehors des îlots délimités pour la diversité commerciale, les constructions\* à usage de commerces, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article U 2.4.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1.4, sont interdites dans les secteurs A et As, à l'exclusion du secteur Ai:

- 1.4.4 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension\* ;
- 1.4.5 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension\* à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4.

#### **1.5. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur E**

- 1.5.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.5.

## ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIÈRES

### 2.1. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU*

- 2.1.1 La création, l'extension\* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement\*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur **ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet**, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris ;
- 2.1.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension\* à condition qu'ils respectent cumulativement les conditions suivantes :
- que par leur implantation, volumétrie, accès ils ne compromettent pas le fonctionnement urbain du secteur concerné ;
  - que ceux-ci n'entraînent pas de limitations d'usages sur les destinations autorisées en zone U et ne créent pas de nouvelles nuisances.

### 2.2. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur M*

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension\*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction\* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain\* que la construction\* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher\* totale de l'activité admise ;
- 2.2.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension\*, à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 800 m<sup>2</sup> et qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat;

### 2.3. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs R et Rs*

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.3.1 Les réhabilitations\* de constructions\*, installations et ouvrages existants à destination d'entrepôts, d'artisanat, de commerces régulièrement autorisés à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction\* compatible avec le caractère de la zone ;
- 2.3.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que l'extension\* de ces dernières à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;

En sus des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.3, sont autorisés sous conditions dans le seul secteur R, à l'exclusion du secteur Rs :

- 2.3.3 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension\*, à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;
- 2.3.4 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension\*, à condition que leur surface de plancher\* n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;

#### **2.4. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, As et Ai**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.4.1 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain\* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher\* n'excède pas 90 m<sup>2</sup> ;
- 2.4.2 Les constructions à usages de commerces, à condition qu'elles respectent l'une des conditions suivantes :
- A condition qu'elles constituent un local accessoire à une activité autorisée et que leurs surfaces soient limitées à 1/3 de la destination principale,
- ou
- A condition qu'elles soient à destination exclusive de restauration,
- ou
- A condition qu'elles soient situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux uniquement, les constructions et installations à usage de commerces situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale sont, en sus, limitées à une surface de vente de 400 m<sup>2</sup>.

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions dans les seuls secteurs A et As :

- 2.4.3 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension\*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction\* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain\* que la construction dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher\* totale de l'activité admise ;

En sus des occupations et utilisations du sol admis sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions dans le seul secteur Ai :

- 2.4.4 Les constructions\* et installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif existant à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLUi, lorsque la nature de l'activité suppose un hébergement de proximité et qu'elles soient situées sur le même terrain que la construction dont elles dépendent.

#### **2.5. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur E**

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.5.1 Les constructions\*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur extension\* à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

- 2.5.2 Les constructions\*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain\* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher\* n'excède pas 90 m<sup>2</sup> ;

### **ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES\* AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS\***

---

Sans objet.

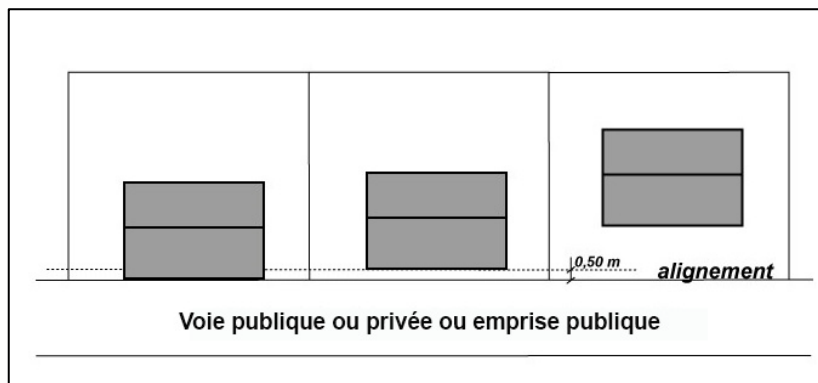
## ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\*

### 6.1. Dispositions générales

- 6.1.1 Le présent article s'applique aux voies\* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, 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 du présent article ;
- 6.1.2 Lorsque le terrain\* est desservi par plusieurs voies\*, Une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité ;
- 6.1.3 Les éventuelles saillies\* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.
- 6.1.4 Pour la destination « habitation » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée.

### 6.2. Dispositions applicables aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur

- 6.2.1. Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* peut être implanté :
- Soit à l'alignement\* ;
  - Soit en recul\* de 0,50 mètres minimum de l'alignement\* des voies\*.

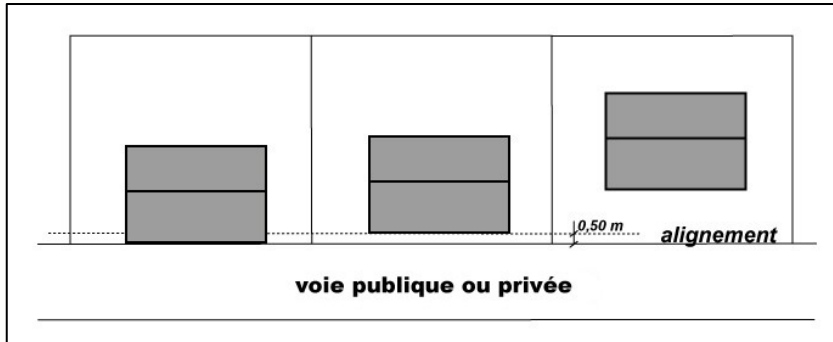




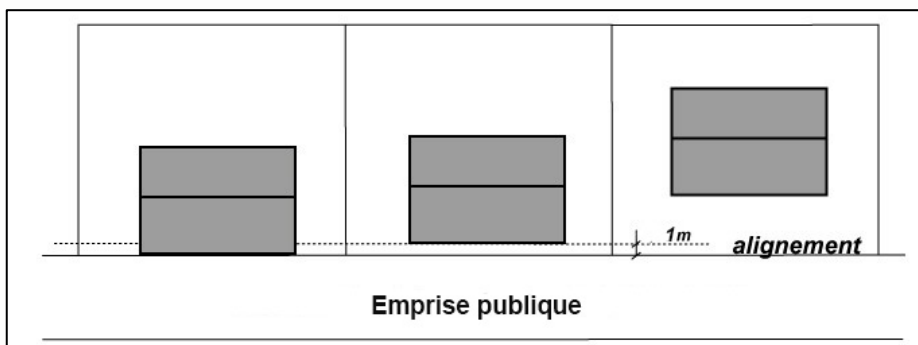
### 6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 7 et 8

6.3.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* peut être implanté :

- Soit à l'alignement\* des voies;
- Soit en recul\* de 0,50 mètre minimum de l'alignement\*.

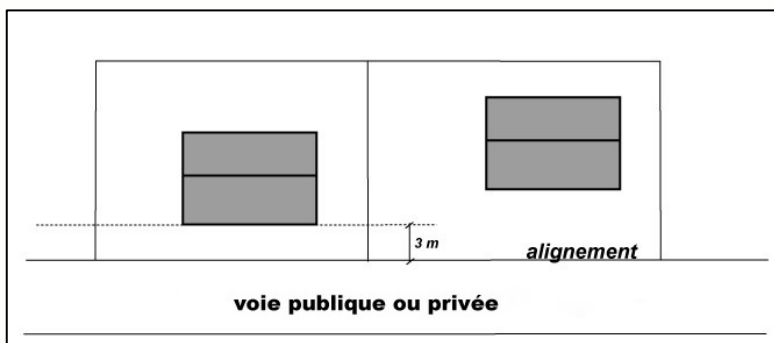


6.3.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté à l'alignement ou en recul\* de 1 mètre minimum de l'alignement\* des emprises publiques\* ;

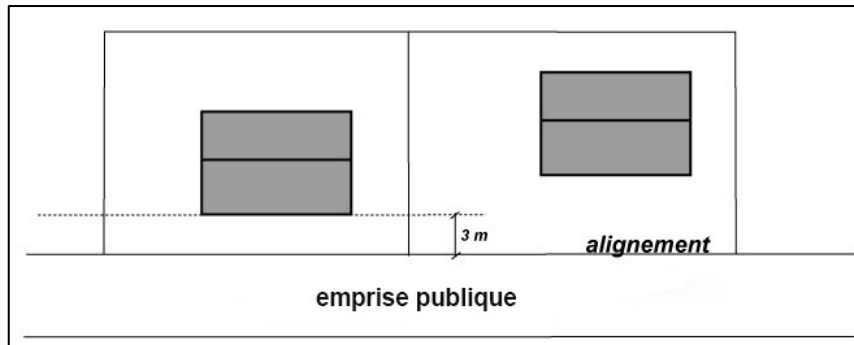


### 6.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

6.4.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de 3 mètres minimum de l'alignement\* des voies\* ;

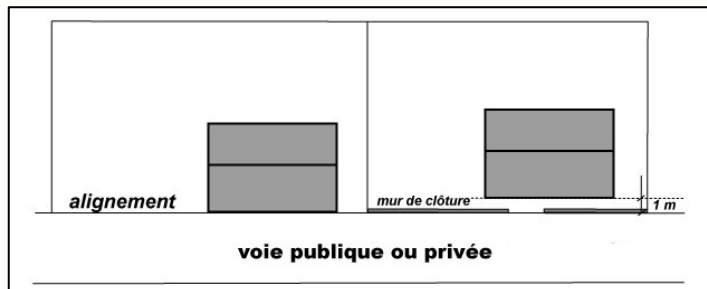


- 6.4.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de 3 mètres minimum de l'alignement\* des emprises publiques\* ;



### 6.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 4

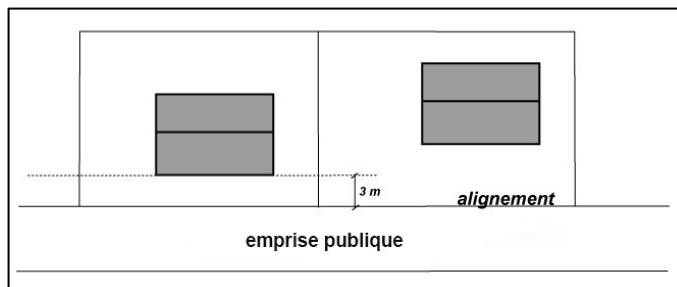
- 6.5.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté à l'alignement\* des voies\* ;



- 6.5.2 Toutefois, un recul\* est admis dans les cas suivants :

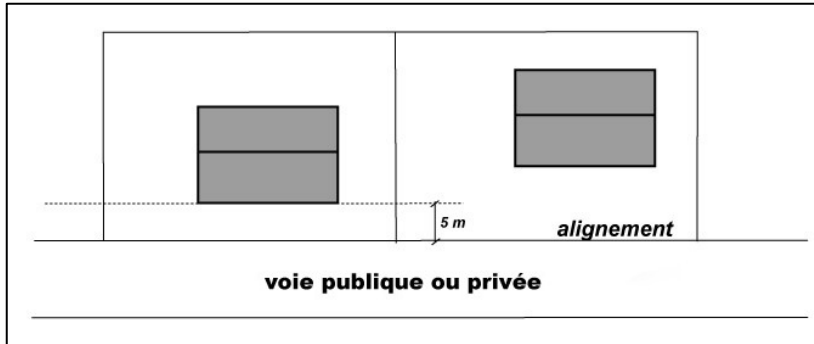
- Si un mur de clôture\* tel que défini à l'article 11 est réalisé pour maintenir la continuité urbaine, dans ce cas, les constructions\* peuvent s'implanter en recul\* d'au moins 1 mètre ;
- Si la parcelle comporte un immeuble dont le traitement et l'agencement de l'entrée est rendu impossible ;
- Si la parcelle comporte un espace boisée classé au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ou un élément repéré et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, dont la localisation rend impossible une implantation des constructions\* conforme à l'article 6.4.1.

- 6.5.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de 3 mètres minimum de l'alignement\* des emprises publiques\* ;

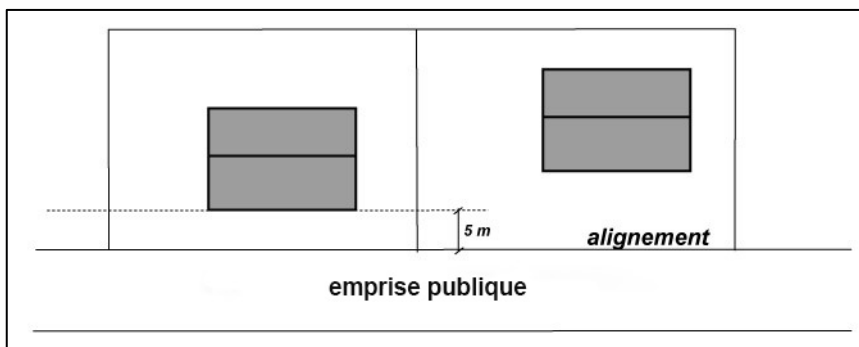


**6.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 3 et 5**

6.6.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de 5 mètres minimum de l'alignement\* des voies.

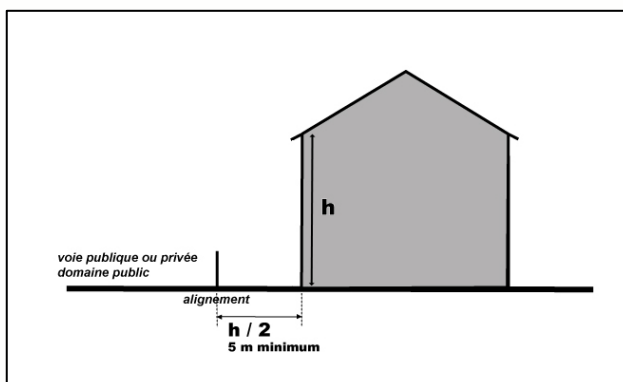


6.6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de **5 mètres** minimum de l'alignement\* des emprises publiques\* ;



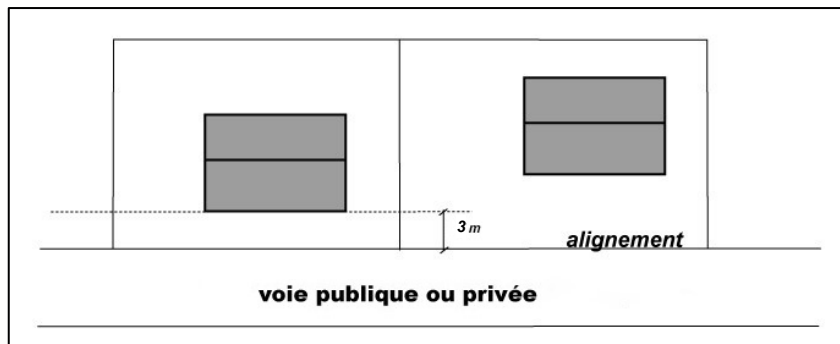
**6.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6**

6.7.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté avec un recul\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* ( $L = h/2$ ) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement\*.



**6.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9**

- 6.8.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté en recul\* de **3 mètres** minimum de l'alignement\* des voies\* ;

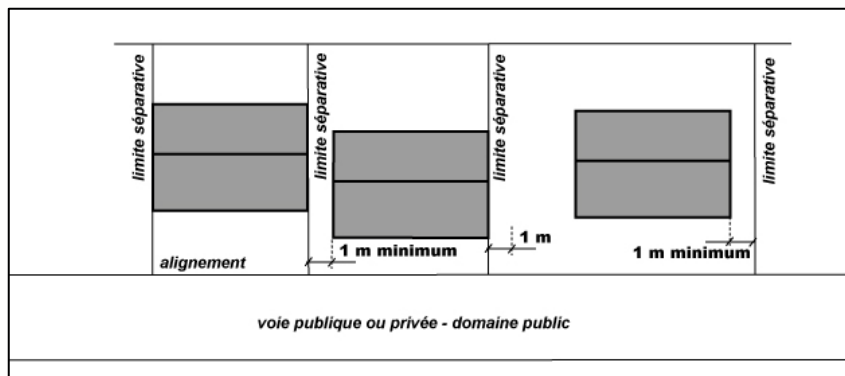


**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*****7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.
- 7.1.2 La distance est calculée de la limite séparative\* au plan des façades\* tous débords et surplomb exclus.

**7.2. Dispositions applicables aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur**

- 7.2.1 Les constructions\* peuvent s'implanter :
- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
  - Soit en retrait\* d'1 mètre minimum.



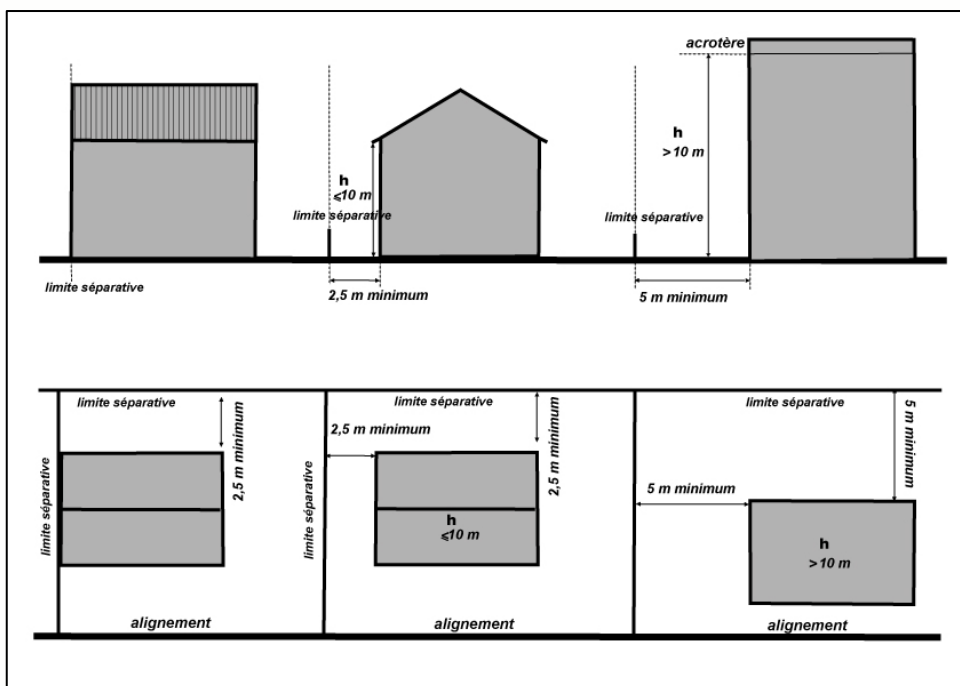
### 7.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 2, et 4.

7.3.1 Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
- Soit en retrait\*.

7.3.2 Pour les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative\* :

- Les constructions\* dont la hauteur\* de façade\* est inférieure ou égale à 10 mètres doivent être implantées en retrait\* de 2,50 mètres minimum des limite(s) séparative(s)\* ;
- Les constructions\* dont la hauteur\* de façade\* est supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait\* de 5 mètres minimum des limite(s) séparative(s)\*.

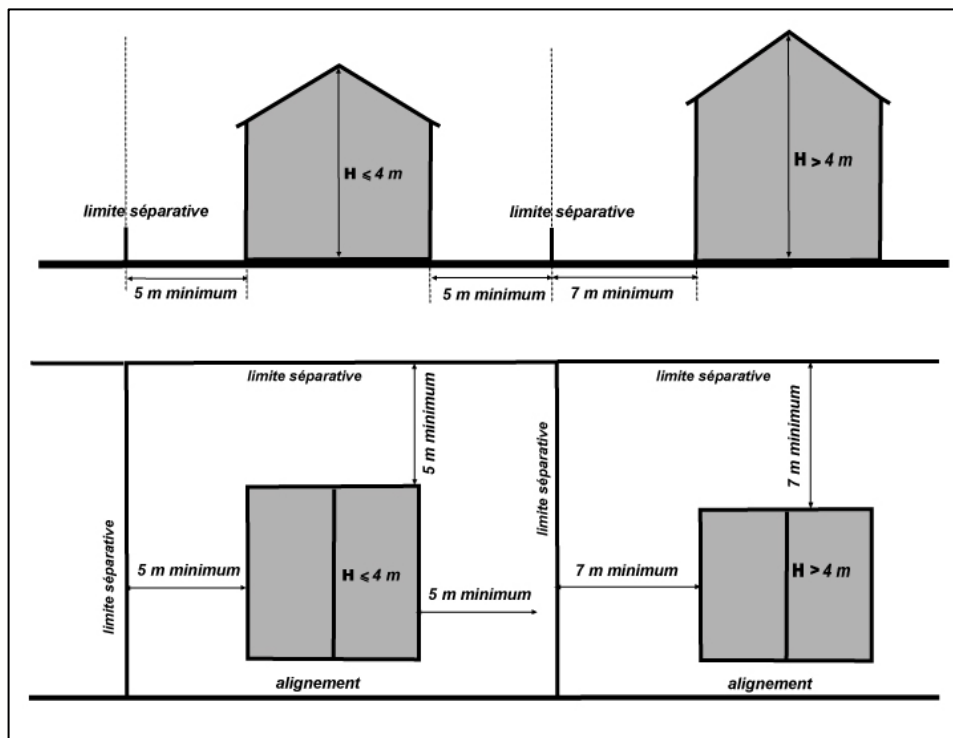


#### 7.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

7.4.1 Les constructions\* doivent s'implanter en retrait\* des limites séparatives\* en respectant les dispositions suivantes :

- Les constructions\* dont la hauteur\* est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées en retrait\* de 5 mètres minimum des limites séparatives\* ;
- Les constructions\* dont la hauteur\* est supérieure à 4 mètres doivent être implantées en retrait\* de 7 mètres minimum des limites séparatives\*.

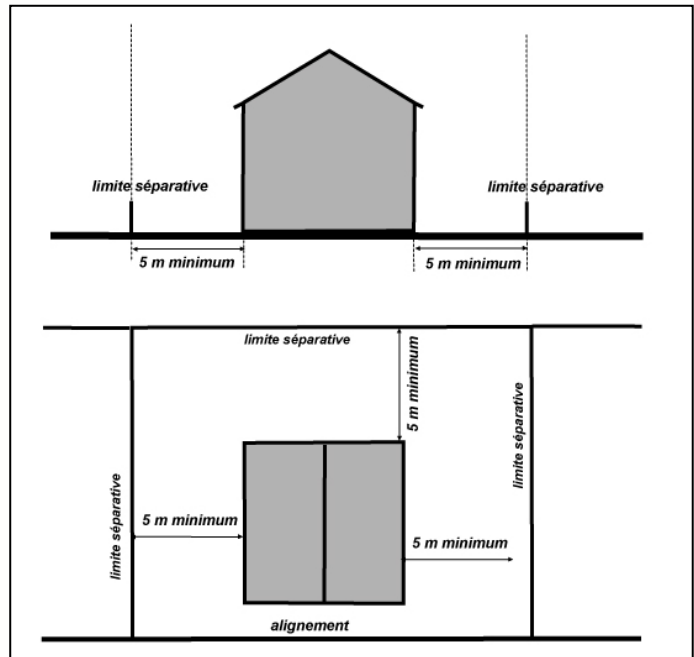
7.4.2 Le présent article ne s'applique pas aux auvents, préaux et aux extensions\* des constructions\* existantes inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et dont la hauteur\* totale est inférieure à 3 mètres.





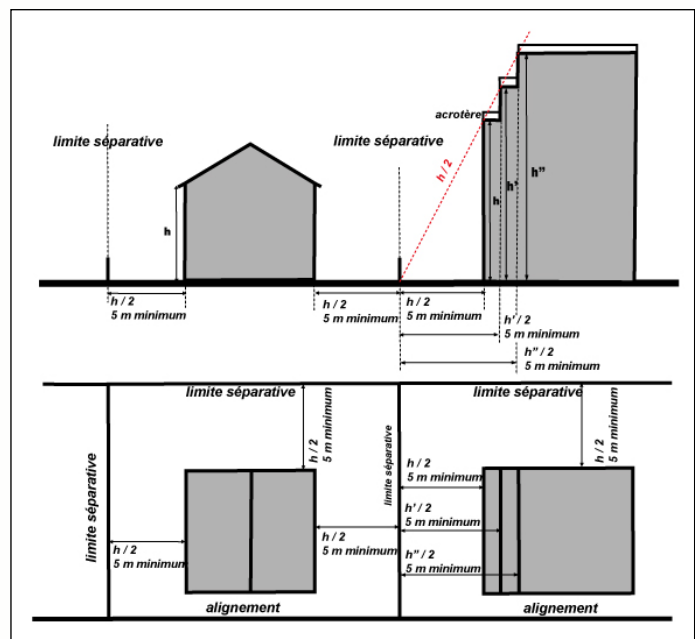
**7.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 5**

7.5.1 Les constructions\* doivent s'implanter en retrait\* des limites séparatives\* en respectant un retrait\* minimum de 5 mètres.



**7.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6**

7.6.1 Les constructions\* doivent s'implanter en retrait\* des limites séparatives\*. Le plan des façades\* des constructions\* doit respecter un retrait\* minimum égal à la moitié de la hauteur\* de façade\* ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.



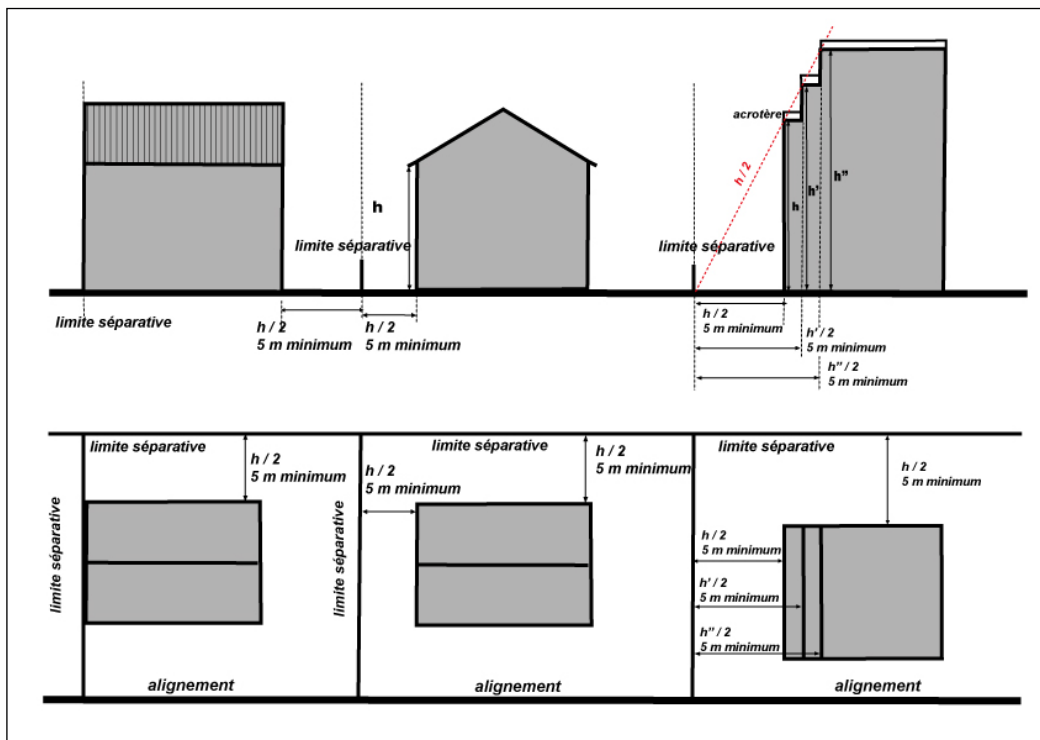
**7.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 7**

7.7.1 Les constructions\* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
- Soit en retrait\*.

7.7.2 Pour les constructions\* qui ne s'implantent pas en limites séparatives\* :

- Le plan des façades\* des constructions\* doit respecter un retrait\* minimum égal à la moitié de la hauteur\* de façade\* ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres.





## ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. *Dispositions générales*

- 8.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* dont la hauteur\* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m<sup>2</sup> de surface.
- 8.1.3 La distance est calculée au plan des façades\* tous débords et surplomb exclus.

### 8.2. *Dispositions aux secteurs régis par les indices 1, 2, 4, 5, 6 et 7*

- 8.2.1 Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

### 8.3. *Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3*

- 8.3.1 Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

### 8.4. *Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 9*

- 8.4.1 Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

### 8.5. *Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8*

- 8.5.1 Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une distance de retrait\* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 8.5.2 Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié, pour les parties de constructions\* ne comportant pas d'ouverture\* ou qui comporte une ouverture\* dont aucune dimension n'excède 50 cm.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL****9.1. Dispositions générales**

L'emprise au sol maximale des constructions\* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non réglementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e »	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

**9.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8**

Dans les seuls secteurs régis par l'indice 8 et uniquement pour les constructions\* existantes à destination d'habitation, les possibilités d'extension\* au sol, par habitation, sont permises conformément au tableau ci-dessous. Les possibilités d'extension\* sont définies par rapport à l'**emprise au sol indiquée dans le permis de construire initial**.

Superficie des terrains* compris entre 0 et 400 m <sup>2</sup>	Extension* au sol dans le prolongement de la construction* existante	Abri de jardin*- abri à bois – construction* annexe*
0 - 200 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup> maximum qui viennent en déduction des 20 m <sup>2</sup> autorisés
201 - 300 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
301 - 400 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

Superficie des terrains* compris entre 401 et +500 m <sup>2</sup>	Extension* au sol limitée à	Superficie maximale autorisée pour une construction* annexe* venant en déduction de l'extension* autorisée	Abri de jardin* - abri à bois
401 - 500 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>
+ 500 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>

Pour les terrains\* compris dans des copropriétés horizontales, chaque construction\* à usage d'habitation peut bénéficier de 20 m<sup>2</sup> d'extension\* par rapport au permis initial.

Pour les constructions\* neuves et pour les autres destinations, les règles mentionnées en 9.1 s'appliquent.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*****10.1 Dispositions générales**

La hauteur\* maximale autorisée des constructions\* est une hauteur\* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- U Une hauteur\* maximum au point le plus haut de la construction\*U (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- U Une hauteur\* maximale de la façade\*(h) hors attique définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des terrasses
- A cette hauteur\* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux\* maximum admis pour une hauteur\* donnée :

Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux* maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C ou A	4
9	R+1 ou R+1+C ou A	7
13	R+2 ou R+2+C ou A	10
16	R+3 ou R+3+C ou A	13
19	R+4 ou R+4+C ou A	16
22	R+5 ou R+5+C ou A	19
25	R+6 ou R+6+C ou A	22
28	R+7 ou R+7+C ou A	25
31	R+8 ou R+8+C ou A	28
34	R+9 ou R+9+C ou A	31
37	R+10 ou R+10+C ou A	34
40	R+11 ou R+11+C ou A	37
43	R+12 ou R+12+C ou A	40

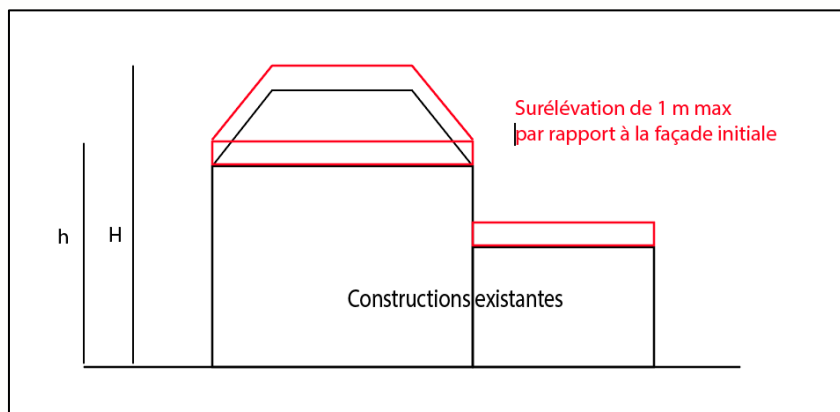
\*Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au comble\* ou à l'attique\*.

- Des précisions ou exceptions aux règles de hauteur peuvent être apportées ponctuellement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de permettre la réalisation de points hauts ou d'assurer un horizon compatible aux objectifs des projets portés par les OAP.

**10.2 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8**

- Pour les terrains\* déjà bâtis à la date d'approbation du PLUi n'est autorisée qu'une seule surélévation\* par rapport au permis de construire d'origine.
- Dans le cas d'une surélévation\* sur tout ou partie de la construction\*, la hauteur\* de façade\* ne peut pas être augmentée de plus d'un mètre par rapport à la construction\* d'origine.
- La hauteur\* des extensions\* créant une emprise au sol ne peut pas être supérieure à 5 mètres.

- La hauteur\* des annexes\* accolées ou dissociées de la construction principale est limitée à 2,50 mètres.



### 10.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs A et Ai

Dans les secteurs dévolus à l'activité, des hauteurs plus importantes sont autorisées pour permettre la construction et la rénovation des cheminées et autres dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des activités industrielles et artisanales, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR****11.1. Dispositions générales**

11.1.1 Tout projet ne s'intégrant pas dans son contexte urbain ou niant la structure paysagère et l'organisation du quartier dans lequel il se trouve pourra être refusé.

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

11.1.2 Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\*, un mur de clôture\* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.

11.1.5 Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis l'espace public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Sur les autres façades, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6 Les constructions\* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

**11.2 Façades\***

11.2.1 Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et de préférence les matériaux déjà présents sur les édifices du quartier et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur les nuanciers présenté en annexe 1 du présent règlement ou en annexe 6 du présent règlement pour la commune de Montigny-le-Bretonneux ;

11.2.3 L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

**11.3 Toitures**

11.3.1 Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable ;



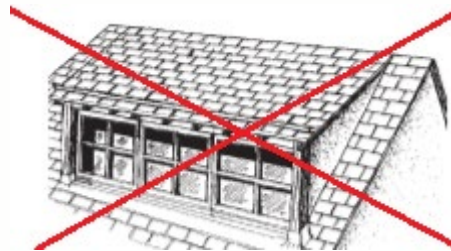
- 11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.
- 11.3.4 Les vérandas, auvents et marquises sont autorisés sans qu'aucune pente ne soit imposée.
- 11.3.5 **Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 9** les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.
- 11.3.6 **Pour les secteurs régis par l'indice 4,**
- les toitures à pentes présenteront une inclinaison de 45° maximum,
  - la forme des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi seront conservées,
  - lorsqu'elles existent, les petites tuiles plates seront conservées en couverture de toiture,
  - pour les constructions\* neuves, les matériaux utilisés en couverture pour les toitures à pentes devront préférentiellement avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles,
  - les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

11.3.7 **Pour les secteurs régis par l'indice 8,**

- les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.
- Pour les aménagements de combles et surélévations : La pente de la toiture\* d'origine sera conservée ou comprise entre 30° et 40°, toutefois, les lucarnes\* sont autorisées. Le sens du faîtage de la toiture d'origine sera conservé.

La lucarne doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur, Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la façade. Elle sera axée, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade

L'encombrement total des lucarnes ne devra pas excéder plus du tiers de la longueur totale du pan de toiture



- Pour les extensions créant une emprise au sol :
  - Concernant les extensions en pignon :

Les toitures seront à versants, la pente et le sens du faîtage de la toiture du bâtiment existant seront conservés.
  - Concernant les extensions en façade principale ou arrière :

Les extensions comporteront un seul versant si elles conservent le sens du faîtage du bâtiment existant, en cas d'impossibilité manifeste

    - Présence d'une ouverture à l'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum sous l'ouverture

- absence d'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum à compter de l'égout du toit

Les extensions comporteront 2 versants si elles ne conservent pas le sens du faitage du bâtiment existant, la pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal ou comprise entre 30° et 40°

- Règles particulières concernant les extensions en façade principale, arrière ou pignon :

Un degré de pente et un sens de faitage différents sont autorisés pour des éléments de constructions ponctuels : véranda, marquise, auvent.

## 11.4 Clôtures\*

### 11.4.1 Dispositions générales pour toutes les clôtures

#### 11.4.1.1 Qualité des clôtures :

Les clôtures participent à la composition du paysage. Identité visuelle de l'espace public elles doivent faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement : dimension, choix des matériaux, coloris, végétaux...

**Tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.**

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Pour toute installation de clôture, il est conseillé de se reporter au chapitre 3 relatif aux clôtures du guide de l'éco-jardin disponible en annexe 9 du présent règlement.

#### 11.4.1.2 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures pourront être accordées, aussi bien terme de hauteur que d'aspect :

- dans le cadre de projet global et en accord avec la commune concernée, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- Pour la surélévation par un dispositif ajouré des clôtures existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tiers/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée.
- pour les CINASPIC devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

#### 11.4.1.3 Composition des clôtures

Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

Sont notamment interdits :

- La tôle,
- Le fil barbelé,
- Les parpaings non enduits.

Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 et 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

**11.4.1.4 La hauteur des clôtures\*** ne doit pas excéder 2 mètres pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 1,80 m pour les secteurs régis par les indices 4, 8 et 9.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;

**11.4.2 En plus des dispositions générales, en limite des voies\* publiques ou privées ou d'emprise publique les clôtures devront respecter les règles suivantes :**

Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les voies et espaces publics.

**11.4.2.1 Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 les clôtures\*** seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale. Les maçonneries devront être enduites ou harmonieuses avec la construction principale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ; les grillages doivent être rigides,
- d'une haie,
- en outre, en indice 9 uniquement, des murs pleins peuvent être tolérés s'ils présentent une parfaite intégration urbaine.

**11.4.2.2 Pour les secteurs régis par l'indice 4,** les clôtures seront composées :

- par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de clôture\* en maçonneries enduites ou constituées de moellons de pierre meulière ou des mêmes matériaux que la construction\*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur.
- Les murs en pierre de pays identifiés au document graphique et au Titre VII du règlement devront être préservés conformément à l'Article 7 des dispositions communes du présent règlement.

**11.4.7 En plus des dispositions générales, en limite séparative\***, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

**11.5 Bâtiments annexes\***

- 11.5.1 Les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle ;
- 11.5.2 Les bâtiments annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

### **11.6 Éléments techniques**

- 11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.
- 11.6.2 De manière générale pour les logements groupés et/ ou collectifs, les systèmes d'antenne collective ou tous les autres systèmes de regroupement de dispositifs de réception devront être privilégiés afin de limiter les impacts visuels de ces dispositifs techniques ;
- 11.6.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\* ; il est ainsi préconisé de :
- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
  - s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
  - aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
  - éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
  - préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
  - privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
  - choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

Dans les périmètres délimité des abords des monuments historiques, ces préconisations deviennent obligatoires.

- 11.6.4 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou dans les murs de clôture\*.

## **ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT**

---

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

**ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES****13.1 Espaces Boisés Classés**

- 13.1.1 Les terrains\* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;
- 13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;
- 13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

**13.2. Les espaces libres et plantations :**

- 13.2.1 Les terrains\* doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces végétalisés défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.
- 13.2.2 Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :
- Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre\* ;
  - Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
    - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre\* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;
 Auquel s'ajoute,
    - Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires\* qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre\* pour obtenir le pourcentage total d'espaces végétalisés exigé sur le terrain\*. Les espaces verts complémentaires sont définis dans le lexique et un coefficient modérateur leur est appliqué en fonction de leurs qualités

Indice	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain*		
	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Pourcentage <u>minimum</u> d'espaces végétalisés de pleine terre	Pourcentage <u>maximum</u> comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires*
a	20%	0%	20%
b	25%	15%	10%
c	30%	20%	10%
d	40%	25%	15%
e	50%	25%	25%
f	60%	30%	30%

**13.2.3 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice 8**

Dans les secteurs régis par l'indice 8, la répartition ci-dessus définie s'applique uniquement pour les terrains\* nus.

Pour les terrains\* déjà bâtis et pour les constructions à destination d'habitat, les espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront représenter au

minimum 20% de la superficie du terrain\*. Ceux-ci seront à maintenir ou à réaliser en espaces végétalisés de pleine terre\*.

#### 13.2.4 Dispositions spécifiques applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs

Pour permettre l'évolution des établissements d'enseignement et des crèches existants à la date d'approbation du PLUi une dérogation peut être accordée sur la quantité d'espaces verts exigée, sans que celle-ci puisse être diminuée de plus d'un tiers des surfaces exigibles.

#### **Obligation de planter :**

- 13.2.4 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires\*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> ;
- Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m<sup>2</sup>, il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation\* (200m<sup>2</sup> / 10m<sup>2</sup>). Ces unités de plantation\* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0\*8) + (1\*4) + (1\*2) + (4\*1))= 10).*
- 13.2.5 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation\* pour une place de stationnement ;
- 13.2.6 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*. Les modules de plantation\* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;
- 13.2.7 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.
- 13.2.8 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4.
- 13.2.9 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentées en annexe 3 du présent règlement sont interdites.
- 13.2.10 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.2.11 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.  
Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » présentée en annexe 7 du présent règlement.

## **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol**

14.1.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## **ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

15.1 Toute construction\* neuve supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable\* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

## **ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

16.1 Les constructions\* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction\*.

16.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

## TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

**Le règlement de la zone AU est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement** qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.



## **ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

---

- 1.1 Sont interdites toutes formes de constructions et d'aménagement à l'exception de ceux soumis à condition en AU2

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- 2.1 Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils respectent au moins l'une des conditions suivantes :
- que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations admises dans le secteur,
  - qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
  - qu'ils soient rendus nécessaires :
    - o pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
    - o pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).

## **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES\* AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

---

- 3.1 Se référer à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

- 4.1 Se référer à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

## **ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS\***

---

- 5.1 Sans objet.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

- 6.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

---

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

---

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

---

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

---

12.1 Se référer à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

## ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 *Espaces Boisés Classés*

13.1.1 Les terrains\* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

### 13.2. Les espaces libres et plantations :

#### **Obligation de planter :**

- 13.2.1 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre\* ou complémentaires\*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation\* par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> ;
- Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m<sup>2</sup>, il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation\* (200m<sup>2</sup> / 20m<sup>2</sup>). Ces unités de plantation\* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((08 + (1\*4) + (1\*2) + (4\*1))= 10).*
- 13.2.2 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation\* pour une place de stationnement ;
- 13.2.3 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*. Les modules de plantation\* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;
- 13.2.4 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.
- 13.2.5 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement.
- 13.2.6 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexes 3 du présent règlement sont interdites.
- 13.2.7 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.2.8 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note du CAUE 77 présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » annexé au présent règlement.

## **ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

### **14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

## TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions\* ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées.

**Le règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement** qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### 1.1 *Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs*

- 1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.
- 1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions\* et installations non destinées aux exploitations agricoles sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

## ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

---

### 2.1. *Dispositions générales*

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions\* régulièrement autorisée existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;
- 2.1.2 Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.
- 2.1.3 Le changement de destination des bâtiments anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole.

### 2.2. *Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap*

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.2.1 Les constructions\* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- 2.2.2 Les constructions\* qui ont pour support l'activité agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristiques constituant un complément de l'exploitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elles se situent sur la même unité foncière\* et à moins de 40 mètres des bâtiments d'exploitation ;
- 2.2.3 Les constructions\* et extension de construction à usage d'habitation à conditions qu'elles respectent cumulativement les conditions suivantes :
- qu'elles soient limitées à un total maximum de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* dévolue au logement par unité d'exploitation,
  - qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, l'exploitant en fera la démonstration,

- qu'elles soient regroupées (distance de moins de 40 m) avec les bâtiments d'exploitation qui requièrent leur présence,
- que leur intégration dans le grand paysage soit assurée.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES\* AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS\***

---

Sans objet.

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

#### **6.1. Dispositions générales**

- 6.1.1 Le présent article s'applique aux voies\* existantes et à créer. Ainsi, 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 du présent article ;
- 6.1.2 Les constructions\* doivent s'implanter en respectant un recul\* de 10 mètres à partir de l'alignement\* des voies\* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement\* des autres voies\* ;
- 6.1.3 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions\* annexes\* d'une hauteur\* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (type transformateur EDF).

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES\*

---

### 7.1. Dispositions générales

- 7.1.1 La distance est calculée de la limite séparative\* au plan des façades\* tous débords et surplomb exclus.
- 7.1.2 Les constructions\* peuvent s'implanter :
- Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
  - Soit en retrait\*.
- 7.1.3 Les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative\*, doivent être implantées avec un retrait\* minimal égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* ( $L=h/2$ ) avec un minimum de 5 mètres ;
- 7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* présentant une hauteur\* totale inférieure ou égale à 3,50 mètres.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

- 8.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

---

- 9.1 Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\*

---

### 10.1. Dispositions générales

- 10.1 La hauteur\* maximale des constructions\* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\* (H) ;
- 10.2 La hauteur\* maximale des constructions\* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des toitures terrasses (h) ;
- 10.3 Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

---

### 11.1. Dispositions générales

- 11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.

- 11.1.2 Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.
- 11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.
- 11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.
- 11.1.5 Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

## **11.2 Façades\***

- 11.2.1 Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;
- 11.2.2 Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;
- 11.2.3 L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;
- 11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

## **11.3 Toitures**

- 11.3.1 Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- 11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable ;
- 11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

## **11.4 Clôtures\***

- 11.4.1 La hauteur des clôtures\* ne doit pas excéder **2 mètres**. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :
  - Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
  - Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;
- 11.4.2 Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;
- 11.4.3 Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\*, seront composées soit :



- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
  - d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
  - d'une haie.
- 11.4.4 En limite séparative\*, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.
- 11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

### **11.5 Bâtiments annexes\***

- 11.5.1 Les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle ;
- 11.5.2 Les bâtiments annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

### **11.6 Éléments techniques**

- 11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faitage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.
- 11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\* ;
- 11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou dans les murs de clôture\*.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

---

- 12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones
- 12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSES****13.1 Espaces Boisés Classés**

- 13.1.1 Les terrains\* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;
- 13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;
- 13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

**13.2. Les espaces libres et plantations :****Obligation de planter :**

- 13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;
- 13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*. Les modules de plantation\* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;
- 13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.
- 13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.
- 13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexe 3 du présent règlement sont interdites.
- 13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

## TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

**Le règlement de la zone N est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement** qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans tous les secteurs Ne et Nh (STECAL\*)**

- 1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.
- 1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions\* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

---

### **2.1 Dispositions générales**

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions\* et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 2.1.2 Les travaux d'extension\* des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* existante à la date d'approbation du PLUi;
- 2.1.3 Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site ;
- 2.1.4 Les constructions\*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;
- 2.1.5 Dans les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux, les constructions\* liées aux activités de jardinage et maraîchage à condition que leur surface de plancher\* soit inférieure à 5 m<sup>2</sup> et leur hauteur\* totale soit inférieure à 3 m, un local commun à condition que sa surface de plancher\* soit inférieure à 20 m<sup>2</sup> est également autorisée.
- 2.1.6 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions\* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

### **2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :**

- 2.2.1 Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions\* accessoires nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En sus des conditions ci-dessus le tableau ci-après précise la localisation et la destination de chacun des secteurs Ne ainsi que les conditions spécifiques pour chacun d'eux.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeEL01	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs et locaux accessoires	Dans la limite de 8000 m <sup>2</sup> de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol *
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	Équipement culturel et locaux accessoires, dont le restaurant existant	Pas de conditions supplémentaires
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	Bassin sec et locaux technique	Pas de conditions supplémentaires
NeGU01	Guyancourt	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	Équipements sportifs, Cimetière et Jardins familiaux	Pas de conditions supplémentaires
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	Bassin en eaux – espace sportif de plein air	Pas de conditions supplémentaires
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	Parcours sportif	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 20m <sup>2</sup> par bâtiment existant
NeMH01	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoires	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH02	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoire	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH04	Magny	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol*
NeMH06	Magny	Croix du Bois	Équipement de loisirs et culturel	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 30 % par rapport aux surfaces de plancher* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	Centre nautique et locaux accessoires dont le restaurant existant	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	Équipements de loisirs, Équipement de rassemblement et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeMB05	Montigny	Ile de Loisirs	Pêche	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	Golf et parc de stationnement	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	Locaux techniques et équipements de formation aux métiers liés à l'environnement et au développement durable	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	Piscine à vague et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol** existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	Centre équestre, espace location de vélo et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	Pataugeoire et locaux accessoires	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 150m <sup>2</sup> d'emprise au sol*.
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements d'accueil collectifs et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	Espace barbecue et stationnement	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m-d'emprise au sol*.
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements sportifs : École de voile et accrobranche et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 10 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR09	Trappes	Circuit Beltoise	Équipements sportifs précaires	Pas de constructibilité supplémentaire accordée, entretien des constructions* et installations existantes

2.2.2 Les logements destinés au gardiennage et directement nécessaires au fonctionnement des équipements, constructions\* ou installations autorisés dans le secteur dans une limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* par logement.

### 2.3 **Occupation et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs Nh (STECAL\*) :**

2.3.1 Pour le secteur NhEL01

Sont autorisées les constructions\* à usage d'habitation et d'activités liées à la vocation de la zone, à condition de leur parfaite insertion dans le site, de s'inscrire dans les emprises des ruines des anciens bâtiments présents sur le site et dans la limite de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

2.3.2 Pour le secteur NhMB02

Sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 9500 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* :

- les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions\* accessoires nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions\* et installations liées à l'activité du camping (commerces, activités, mobil home, sanitaire, ...) de l'Ile de Loisirs. Il s'agit de rénover le camping existant et lui permettre d'accueillir entre 300 et 400 emplacements.

- Les constructions\* à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher\* de 90 m<sup>2</sup>, à condition qu'elles caractérisent une fonction de gardiennage, accessoire et directement nécessaire à l'activité du terrain de camping.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS\* PAR LES VOIES\* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES\* AUX VOIES\* OUVERTES AU PUBLIC**

---

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESERTES DES TERRAINS\* PAR LES RESEAUX PUBLICS**

---

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS\***

---

Sans objet.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES\***

---

#### **6.1. Dispositions applicables dans les secteurs N, Ne et Nh**

- 6.1.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades\* des constructions\* doit être implanté avec un recul\* au moins égal à la hauteur\* des bâtiments par rapport à l'alignement\* des voies\* avec un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales, de 15 mètres par rapport à l'avenue des Garennes et de 6 mètres par rapport aux autres voies\* ;
- 6.1.2 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions\* annexes\* dont la hauteur\* totale est inférieure à 3,50 mètres sous réserve de ne pas générer de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

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

---

#### **7.1. Dispositions générales**

- 7.1.1 Les constructions\* peuvent s'implanter :
  - Soit en limite(s) séparative(s)\* ;
  - Soit en retrait\*.
- 7.1.2 Pour les constructions\* qui ne s'implantent pas en limite séparative\*, elles doivent respecter :
  - un retrait\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)\* ;
- 7.1.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* présentant une hauteur\* totale inférieure ou égale à 2,50 mètres et une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup>.
- 7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les transformateurs.

## **7.2. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh**

- 7.2.1 Les constructions\* doivent être implantées à un retrait\* au moins égal à la moitié de la hauteur\* de la construction\* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)\* ou de la limite du secteur Ne ou Nh.

## **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS\* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1. Dispositions générales applicables aux secteurs N, Ne et Nh**

- 8.1.1 Les constructions\* non contiguës implantées sur une même unité foncière\* devront respecter une marge de retrait\* au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la façade\* de la construction\* la plus haute, avec un minimum de 5 m.
- 8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions\* annexes\* et aux abris des jardins familiaux.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

### **9.1. Dispositions générales**

- 9.1.1 Les extensions\* des constructions\* existantes à la date d'approbation du PLUi ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher\* totale (dans la limite d'une seule extension\* possible) ;
- 9.1.2 L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin\* ne peut excéder 10 m<sup>2</sup> de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

### **9.2. Dispositions applicables à la zone N à l'exclusion des secteurs Ne et Nh**

- 9.2.1 L'emprise au sol maximale des constructions\* ne peut excéder 10% de l'unité foncière\* dans laquelle elle se situe ;

### **9.3. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh à l'exclusion de la zone N**

- 9.3.1 L'emprise au sol maximale des constructions\* ne peut excéder 15% de l'emprise délimitée par le secteur Ne ou Nh dans laquelle l'emprise foncière se situe.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR\* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS\***

### **10.1. Dispositions générales applicable dans les secteurs N et Ne**

- 10.1 La hauteur\* maximale des constructions\* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction\* ;
- 10.2 La hauteur\* maximale des façades\* des constructions\* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres ;
- 10.3 Les hauteurs\* pour l'implantation des constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires est définie par sous-secteur Ne selon le tableau ci-après :

<b>Numéro Ne</b>	<b>Commune</b>	<b>Localisation</b>	<b>Hauteur maximale autorisée</b>
NeEL01	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres



Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
NeEL02	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeGU01	Guyancourt	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 10 mètres
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeMH01	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH02	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH04	Magny	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 13 mètres
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 5 mètres
NeMH06	Magny	Croix du Bois	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH07	Magny	Mérantais	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB05	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 15 mètres
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 3 mètres
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

## 10.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs Nh / STECAL\* :

### 10.2.1 Pour le secteur NhEL01

La hauteur\* maximale autorisée est de 9 mètres au point le plus haut de la construction\* (H) et de 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère\* des toits terrasses (h).

### 10.2.2 Pour le secteur NhMB02

La hauteur\* maximale des nouvelles constructions\* ne pourra pas dépasser la hauteur\* des bâtiments existants dans le secteur à la date d'approbation du présent PLUi.

**11.1. Dispositions générales**

- 11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions\* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades\*.
- 11.1.2 Les constructions\* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain\* et non l'inverse.
- 11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc ...) doivent être intégrés dans la construction\* ou un mur de clôture\*.
- 11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie\* publique.
- 11.1.5 Les constructions\* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

**11.2 Façades\***

- 11.2.1 Les nouvelles constructions\* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;
- 11.2.2 Le revêtement des façades\* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions\* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;
- 11.2.3 L'ensemble de la construction\*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades\* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade\* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;
- 11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.
- 11.2.5 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface

**11.3 Toitures**

- 11.3.1 Les toitures des constructions\* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;
- 11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles\* ne pourront abriter qu'un seul niveau\* aménageable ;
- 11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.
- 11.3.4 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface.

## **11.4 Clôtures\***

- 11.4.1 La hauteur des clôtures\* ne doit pas excéder **2 mètres**. Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :
- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures\* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
  - Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;
- 11.4.2 Les clôtures\* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction\* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;
- 11.4.3 Les clôtures\* en limite des voies\* publiques ou privées et emprises publiques\* seront composées soit :
- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
  - d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
  - d'une haie.
- 11.4.4 En limite séparative\*, les clôtures\* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.
- 11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présenté en annexe 2 et 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

## **11.5 Bâtiments annexes\***

- 11.5.1 Les bâtiments annexes\* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction\* principale et au traitement paysager de la parcelle ;
- 11.5.2 Les bâtiments annexes\* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction\* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

## **11.6 Éléments techniques**

- 11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s)\* de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies\* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie\* des balcons et des façades\*.
- 11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable\* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction\* ;
- 11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions\* ou dans les murs de clôture\*.

## ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

---

- 12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones ;
- 12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

## ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

---

### 13.1 *Espaces Boisés Classés*

- 13.1.1 Les terrains\* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;
- 13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;
- 13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

### 13.2. *Les espaces libres et plantations :*

#### *Obligation de planter :*

- 13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation\* pour une place de stationnement ;
- 13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation\*, à raison d'un module de plantation\* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation\* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation\*. Les modules de plantation\* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;
- 13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.
- 13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.
- 13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présenté en annexe 3 du présent règlement sont interdites.
- 13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.
- 13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.