

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UMO

Cette zone urbaine mixte concerne le quartier Montgolfier. Elle associe diverses fonctions urbaines : activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics. Une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) porte un ensemble d'orientations pour l'ensemble de ce secteur. Les projets de construction devront être compatibles avec les partis pris d'aménagement de la zone qui y sont précisés.

Au sein de la zone UMO, sont distingués en sus deux sous-secteurs :

- Le secteur UMOa en face de la gare, qui associe diverses fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services), avec des équipements et commerces organisés en front de bâti en rez-de-chaussée, autour d'une place publique structurante.
- Le secteur UMOb dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.

ARTICLE UMO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone à l'exception du secteur UMOb :

Sont interdits les destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'industrie
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les constructions à usage commercial, autres que celles prévues à l'article 2.
- Les constructions pour de l'hébergement hôtelier, autres que celles prévues à l'article 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que celles prévues à l'article 2.
- Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

Sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Dans le secteur UMOb :

Sont interdits les destinations suivantes :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôt, autres que celles prévues à l'article 2.
- Les constructions pour de l'hébergement hôtelier.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que celles

prévues à l'article 2.

- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.
- Les constructions à usage exclusif d'industries.
- La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme.
- Parmi les installations et travaux divers, sont interdits :
 - l'ouverture et l'exploitation de carrières,
 - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
 - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

Article UMO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

L'ensemble de la zone est concerné par une OAP, toutes les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement de programmation fixées par l'OAP.

La zone UMO et le secteur UMOa sont concernés par un emplacement réservé mixité sociale au titre des dispositions de l'article L 151-41 4°) du Code de l'urbanisme. En application de ces dispositions, à l'échelle du globale du secteur, la part minimale de logements locatifs sociaux doit être de 40%.

Sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère, et le système d'accroche sera éloigné, dans un périmètre de 150m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 2m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Dans tout le secteur les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions réglementaires d'isolement acoustique seront demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

Dans la zone UMO:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les extensions à condition qu'elles forment un ensemble bâti continu et accolé à l'existant.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.

- Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée.

Dans le secteur UMOa :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les extensions à condition qu'elles forment un ensemble bâti continu et accolé à l'existant.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.
- Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée, sauf si la division a pour objet la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public.
- Les constructions à usage commercial, à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de gros, et que la surface de vente n'excède pas 300 m².

Dans le secteur UMOb :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur site, et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher.
- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.
- Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée, sauf si la division a pour objet la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public.

ARTICLE UMO 3 - ACCES ET VOIRIE

Dans toute la zone UMO:

1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée :

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.

2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis dans la mesure du possible sur la voie où la

gêne pour la circulation sera la moindre.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout accès et voie de circulation interne lié à la construction doivent présenter une largeur de circulation d'au moins 4 mètres (hors trottoir).

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

En cas de rampes débouchant sur la voie publique, ces rampes devront présenter une partie plate de 2,50 m de longueur avant d'atteindre l'alignement ou la limite de recul qui s'y substitue.

ARTICLE UMO 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis à vis du réseau en disposant de disconnecteurs pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (à l'exception des poteaux incendie). Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

Les prélèvements d'eau, puits et forages à usage domestique doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouvrage en Mairie en application des articles L.2224-9 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales.

1. Assainissement :

- Eaux usées :

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les propriétaires des immeubles neufs, réhabilités, en construction, agrandis ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération de Versailles Grand Parc en vigueur.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

Les eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable de rejet si elles sont raccordées au réseau public d'assainissement, et/ou épurées par les dispositifs de traitement.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

L'assainissement autonome est interdit sauf dérogation à l'obligation de raccordement accordée par le service d'assainissement. Dans ce dernier cas, le projet de dispositif d'assainissement autonome devra, préalablement à toute autorisation d'urbanisme, recevoir l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Le principe général de la gestion des eaux pluviales imposé par le règlement du service d'assainissement dans les secteurs urbanisés est le « 0 » rejet dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « 0 » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE de la Mauldre (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient, le cas échéant, de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les nouvelles constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique (gargouilles et ouvrages similaires).

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

Dans le cadre de la gestion de l'eau de pluie à la parcelle, les aménagements paysagers attenants aux constructions doivent permettre la rétention des eaux pluviales afin de les diriger vers les espaces verts, et cela grâce à la création de surfaces de toitures et jardinières plantées dont l'épaisseur de terre participe au ralentissement et à la gestion des eaux pluviales.

2. Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...)

Les réseaux sur les parcelles privées et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis

ARTICLE UMO 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UMO 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UMO et UMOa :

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.

Le surplomb des balcons sur l'espace public est interdit.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur UMOb :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM.

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UMO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOb :

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum.

Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOb :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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

Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOa :

Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.

En l'absence de règle graphique, les constructions comportant des façades présentant des vues s'implanteront à au moins 5 m les unes des autres ou à au moins 3 m en l'absence de vues.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOa :

Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 5 mètres. En l'absence de baies, ce minimum est ramené à 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Tous secteurs : il n'est fixé de règle entre un bâtiment principal et ses annexes.

ARTICLE UMO 9 - EMPRISE AU SOL

Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, l'emprise des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Toutefois :

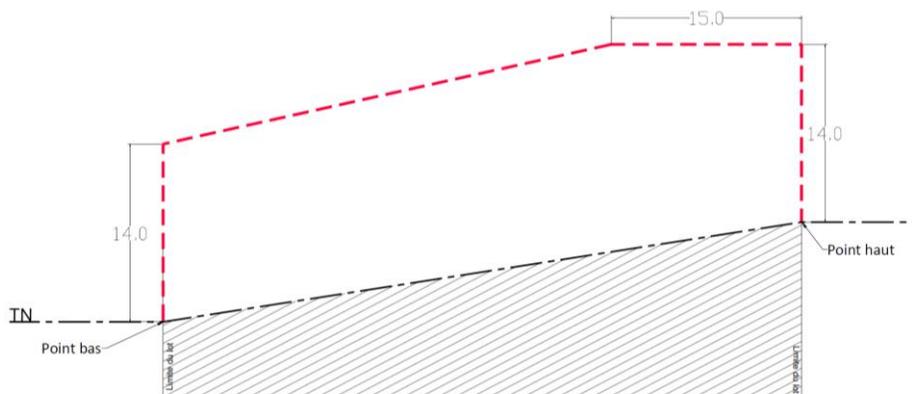
- Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE UMO 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau du terrain naturel.

En zone UMO :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximum de 14 mètres par rapport au point haut du terrain naturel pourra être dépassée ponctuellement par rapport au terrain naturel à l'intérieur d'un gabarit de 15 mètres tel que défini par le schéma explicatif ci-dessous.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures en pente sont tolérées.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+A, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique).

Le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique. Sauf exception indiquée au règlement graphique, l'attique devra s'implanter avec une marge de retrait de minimum 3 mètres vis-à-vis des façades orientées vers l'avenue de l'Europe. La marge de retrait de l'attique est de minimum 1,5 mètres vis-à-vis des autres façades.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

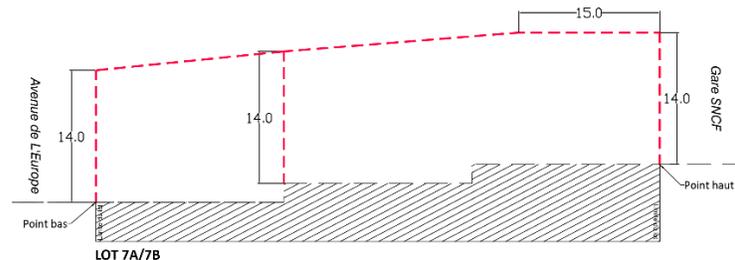
Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édifices traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

En cas de toiture en pente, ces mêmes éléments techniques ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOa :

La règle de hauteur s'applique selon le schéma explicatif ci-dessous, qui prend pour référence de niveaux celui du point le plus haut, mais aussi celui de la place centrale située entre 1,50 m et 2,00 m des niveaux haut et bas (distants de 3,00 à 3,50m en altimétrie, selon le niveau de la coupe).



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures en pente sont tolérées.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+A, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attique).

Le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique. Sauf exception indiquée au règlement graphique, l'attique devra s'implanter avec une marge de retrait de minimum 3 mètres vis-à-vis des façades orientées vers l'avenue de l'Europe. La marge de retrait de l'attique est de minimum 1,5 mètres vis-à-vis des autres façades.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et

dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édicules traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

En cas de toiture en pente, ces mêmes éléments techniques ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage.

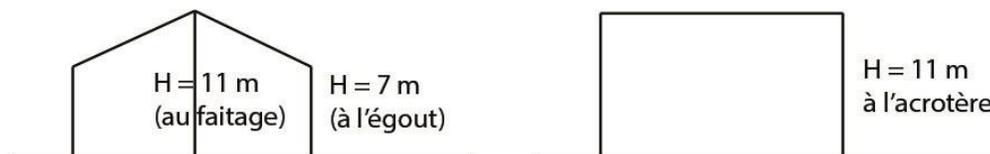
Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOb :

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 11 mètres au faîtage.
- 7 mètres à l'égout du toit.
- 11 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

Le nombre de planchers sera de R+2 maximum.



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UMO 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans toute la zone UMO :

Généralités

De manière générale, s'agissant de petits collectifs, l'architecture sera plutôt sobre. Un grand soin sera apporté à la mise en œuvre des constructions, à la qualité des matériaux, à leur durabilité et à la facilité d'entretien.

En plus de la qualité architecturale, le projet poursuit aussi des objectifs de qualité environnementale (développement durable, économie d'utilisation et d'entretien) qui devront nécessairement contribuer à la qualité d'ensemble du projet.

La volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte.

A l'exception des programmes spécifiques (tels que résidences pour personnes âgées, ou foyers de jeunes actifs, etc.) la volonté d'offrir des espaces extérieurs confortables est à prendre en compte dans l'écriture des bâtiments.

Eléments architecturaux

Les balcons donnant sur l'avenue de l'Europe ne sont pas autorisés, seules les loggias y sont autorisées.

Une écriture contemporaine des constructions est souhaitée.

Toitures

Les toitures terrasses seront végétalisées. Elles doivent comporter une couche de substrat au moins égale à 10 centimètres. Les variations de hauteur d'épaisseur de substrat sont encouragées sur les surfaces des toitures terrasses végétalisées. Par ailleurs, 20% de leur surface devra comprendre une épaisseur de substrat de 30cm.

Un choix de végétaux appropriés sera alors présenté pour garantir une bonne intégration, un entretien facile, et la pérennité des plantations.

Un hôtel à insectes ou un nichoir à oiseaux est installé pour au moins chaque tranche entamée de 300 m² de toiture-terrasse végétalisée aménagée sur les constructions.

L'intégration d'éléments liés à la recherche d'économie d'énergie ou au développement durable est encouragée dans la mesure où ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment et non visibles de l'espace public.

Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les places de stationnement.

Les antennes, paraboles et équipements de climatisation sont proscrits en façade, ils devront être fixés sur les souches de cheminées, sauf impossibilité technique.

Les éléments techniques devront être installés en toiture et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Les garde-corps techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

Matériaux de façade

Les matériaux aux teintes naturelles seront à privilégier et les imitations seront interdites.

Au moins 30% de la superficie des façades de la construction devra être traitée avec des matériaux nobles suivants : pierre, bois, brique.

L'aspect de matériaux blanc pur, réfléchissants ou brillants est proscrit.

Il est possible d'utiliser des teintes plus soutenues pour les enduits, la brique ou pour des façades en retrait du nu principal ou les espaces comme les fonds de loggias.

Les façades arrières et latérales seront traitées avec le même soin que les façades donnant sur les espaces publics.

Les niveaux en attique seront de préférence traités avec des teintes foncées en référence aux couleurs du bois ou au zinc pré-patiné sombre.

Le recours à un trop grand nombre de matériaux et de coloris sur un bâtiment ou sur une façade est à éviter.

Menuiseries – Serrurerie - Volets

L'occultation des baies sera assurée, par des volets battants ou des volets roulants, dont les coffres seront invisibles en façades.

Les volets roulants seront de même teinte que les menuiseries.

Les menuiseries seront de préférence en métal ou en bois. Le blanc pur est proscrit.

Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaudage, etc.) seront de dessin sobre à partir d'éléments droits ou de panneaux pleins. Ils seront peints de couleur discrète en harmonie avec la façade.

Les portes de garage seront en panneaux pleins, de formes simples (en bois peint ou en tôle peinte) en harmonie avec la façade.

Le PVC est proscrit pour les menuiseries.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Dans un souci d'harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s'appliquent aux dispositifs d'isolation par l'extérieur.

L'emploi, sans enduits, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc...est interdit.

Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Dans toute la zone UMO :

Clôtures

La conception des clôtures doit respecter le schéma des clôtures de l'OAP, qui définit et localise les différents types de clôtures.

Leur conception doit être accompagnée de végétalisation continue ou discontinue. Elles doivent impérativement permettre le passage de la petite faune.

Leurs dimensions doivent donc être de :

Clôture type 1 : hauteur maximale d'1,50 m constituée de barreaudage vertical (entraxe mini 8 cm), de couleur gris foncé végétalisée.

Clôture type 2 : hauteur maximale d'1,80 m (entraxe mini 15 cm) traitement de type, treillis soudé ou ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : gabion possible ou pas de clôture.

Clôture type 3 : hauteur maximale d'1,20 m (entraxe mini 15 cm) composée de ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : le haha en gabion.

L'utilisation de système d'occultation est interdite (claustra, brise vue en toile, etc...).

Les dispositifs de collecte des déchets

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.

Qu'il s'agisse d'habitations ou d'activités professionnelles, un local réservé au stockage des bacs à déchets doit être prévu dans les opérations de constructions. Il devra être de taille suffisante pour accueillir des bacs destinés aux différents types de déchets.

L'installation des dispositifs doit être conforme aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers énoncées par Versailles Grand Parc.

Façades supports d'enseignes et devantures commerciales

Les matériaux et les couleurs seront dans le respect de l'environnement bâti, tout en étant en harmonie avec la façade.

Des couleurs plus toniques par rapport aux enduits cités ci-dessus, peuvent être utilisés pour souligner certains effets de la devanture. Les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux sont proscrits.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie, et les dispositifs de protection ne pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque

Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager.

Pour les dispositifs prévus d'être installés sur les toitures-terrasses, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact.

Les panneaux ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture.

Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit. Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture.

L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.

Sauf contrainte technique, les panneaux seront installés sur la partie arrière des parcelles plutôt que sur la partie visible de la voie publique.

Sur les constructions neuves, l'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.

Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : *Capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...*

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade de façon à éviter toutes salissures des façades. L'installation de pissettes est interdite.

Toute construction devra prévoir des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics concernant l'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

ARTICLE UMO 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations peut être assuré en souterrain dans l'emprise des bâtiments ou bien en aérien sous réserve d'un traitement paysager. En tout état de cause, les stationnements extérieurs feront l'objet d'une intégration paysagère soignée, avec la création de pergolas végétalisées qui pourront être supports de panneaux photovoltaïques.

Ces règles sont précisées dans l'OAP.

Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

Normes de stationnement

Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.

Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession 0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat 1 place pour 3 unités d'hébergement en Résidence Services Seniors En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme. Hébergement en Résidence Sociale Gérée : forfait de 4 places pour les besoins du personnel NB : En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de places de stationnement a une partie décimale supérieur ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.	En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m ² SDP avec un minimum d'1 place	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Commerces, restaurants	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher	
Etablissements scolaires	<ul style="list-style-type: none"> ➢ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➢ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe 	<p>Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.</p> <p>Une classe correspond à un groupe d'élèves.</p>

Selon l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

Les normes sont pour un plafond au maximum. Une tranche supplémentaire est calculée sur la base d'une tranche complète.

« Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Pour le stationnement des « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parc public de stationnement de proximité...). Il doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Alimentation électrique des véhicules

Les normes du CCH seront appliquées : articles L.111-5-2, R.111-14-2 à R.111-14-5.

Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.

Stationnement deux-roues et autres

Toute construction de logements collectifs devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :

- 1 emplacement par logements pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 2 emplacements par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3 m².

Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de d'emplacements destinés, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

Pour les bâtiments accueillant un service public, toute construction devra prévoir la réalisation d'emplacements destinés aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, et sur la base de 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

ARTICLE UMO 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone UMO, à l'exception des secteurs UMOa et UMOb :

Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, le pourcentage d'espaces libres sur la surface totale de la parcelle doit être de 50% minimum.

Pour tout projet de construction, au moins 25% de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.



Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre de haute tige ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les arbres de grand développement égal ou supérieur à 10 m de haut à l'âge adulte doivent être implantés à une distance supérieure à 4 m des constructions.

Lorsque cette distance est réduite à 4 m et moins, il est demandé de planter des arbres de moyen et petit développement ou conduit en pépinière selon un port dit fastigié.

Lorsque la distance avec les constructions est de 3 m et moins, il est demandé de planter uniquement des arbustes.

Le recours aux essences locales pour illustrer la palette végétale locale est fortement encouragé. Ainsi, un pourcentage minimal d'utilisation des espèces locales de 50% des essences plantées est requis sur la parcelle.

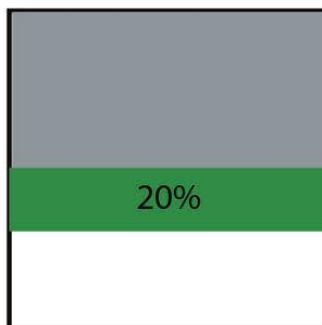
En secteurs UMOa et UMOb :

Toutes les surfaces libres devront être plantées et convenablement entretenues. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 Avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Pour tout projet de construction, au moins 20 % de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant ou intégrant des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

ARTICLE UMO 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UMO 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Appliquer la RE 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RE 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques des logements (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la construction, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

ARTICLE UMO 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.