



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VIROFLAY

## RÈGLEMENT

Approbation le 24 avril 2013  
Modification n°1 (simplifiée) le 23 juin 2016  
Modification n°2 (simplifiée) le 12 janvier 2017  
Modification n°3 (simplifiée) le 21 décembre 2017  
Modification n°4 le 21 janvier 2021  
Modification n°5 (simplifiée) le 21 décembre 2023

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

---

## SOMMAIRE

---

<b>Lexique</b> .....	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>9</b>
<b>UA</b> .....	<b>19</b>
<b>UC</b> .....	<b>26</b>
<b>UG</b> .....	<b>31</b>
<b>UJ</b> .....	<b>39</b>
<b>UM</b> .....	<b>44</b>
<b>UV</b> .....	<b>48</b>
<b>N</b> .....	<b>54</b>

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## Lexique

***Dans le présent règlement, les mots du lexique qui sont repris dans le règlement sont écrits en italique.***

### ACCÈS

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail par exemple) ou de la construction (porche par exemple) ou l'espace (emprise sur fonds voisin grevée par une servitude de passage par exemple) par lequel les personnes et/ou les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération, depuis la voie de desserte.

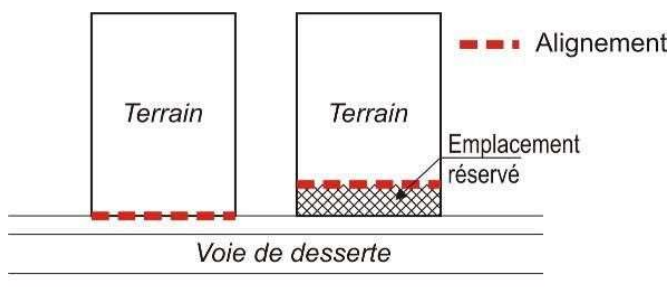
### AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Les affouillements et les exhaussements sont les mouvements artificiels du sol naturel dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres.

### ALIGNEMENT

L'alignement désigne la limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé au bénéfice de la Commune matérialisé au plan de zonage et répertorié dans le document du PLU

« Annexes », de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).



### ANNEXE

L'annexe, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale, constitue une construction détachée de la construction principale et sans communication avec cette dernière. Elle n'est en aucun cas une extension de la construction principale.

L'annexe est une construction :

- d'une hauteur maximale de 3,50 mètres dans le cas d'une toiture à pentes et de 2,80 mètres dans le cas d'une toiture-terrasse ou à simple pente ;
- d'une superficie de 15 m<sup>2</sup> de SDP ou d'emprise au sol maximum, sauf lorsqu'elle est projetée dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers reportée dans le plan de zonage. Dans ce cas, sa superficie sera limitée à 9 m<sup>2</sup> de SDP ou d'emprise au sol maximum.

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs forestiers, de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'annexe doit être légère, c'est-à-dire :

- qu'elle n'est pas assise sur une dalle de béton ;
- qu'elle ne comporte pas de fondations profondes ;
- qu'elle est démontable.

### ARBRE À HAUTE TIGE

Un arbre à haute tige est un arbre qui peut atteindre une hauteur de plus de 3 mètres si on le laisse pousser.

### ATTIQUE

Dans le présent règlement, est considéré comme attique le couronnement d'une construction se situant en retrait d'au moins 1,5 mètre de tous les plans de toutes les façades de l'immeuble à l'exception, des loggias (et assimilés) et redents de faibles ampleurs.

## BAIES

Une *baie* est une ouverture pratiquée dans un mur ou dans la pente du toit.

Dans le présent règlement, ne sont pas considérées comme *baies* :

- Les ouvertures dont l'appui est situé à plus de 1,80 mètre au-dessus du plancher à tous niveaux;
- les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes fenêtres).

## BANDE COMPTÉE À PARTIR DE L'ALIGNEMENT

La *bande comptée à partir de l'alignement* s'applique le long des voies de desserte et le long des emprises publiques.

## BANDE DE PROTECTION DE LA LISIÈRE DES MASSIFS FORESTIERS

Il s'agit d'une bande de 50 mètres à compter de la limite du front boisé. Toute urbanisation ou construction nouvelle dans cette bande est proscrite, en dehors des périmètres des *sites urbains constitués* reportés sur le plan de zonage.

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS – COS

Le COS détermine la densité de construction admise sur un terrain.

Dans le cadre du présent règlement, l'article 14 qui définit le COS autorisé, n'est pas réglementé.

## COMBLES

Espace situé sous la toiture d'une construction, pouvant constituer un volume délimité par les versants de toiture et le dernier plancher délimitant les étages courants. Ce volume peut être aménagé en espace habitable.

La partie maçonnée des parois extérieures des combles ne peut pas dépasser 1 mètre de hauteur, compté depuis le plancher bas des combles.

## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

La doctrine et la jurisprudence administrative définissent certains critères de qualification : il s'agit de l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Dans le PLU de Viroflay les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6 uniquement.

## DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

La destination d'un bâtiment est l'utilisation qui en est faite : habitation, commerce, culturelle, etc.

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 9 destinations des constructions.

### 1) Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées sont considérées comme de l'habitation.

### 2) Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

### 3) Bureaux

Cette destination comprend les locaux et *annexes* affectés à la production et à la prestation de services ou vente de biens immatériels, à destination de personnes ou d'entreprises, telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

### 4) Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de biens matériels ainsi que leurs *annexes*.

Le *Président du Conseil d'Urbanisme* public doit constituer une activité prédominante.

Pour être qualifiés de *commerce* cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la SDP totale dédiée à l'activité commerciale.

### 5) Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs *annexes* ou sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la SDP totale dédiée à l'activité artisanale.

### 6) Industrie

Cette destination comprend les locaux et leurs *annexes* ou les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la SDP totale dédiée à l'activité industrielle.

### 7) Entrepôt

Cette destination comprend les locaux ou sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

### 8) Équipements et installations nécessaires aux services publics

Cette destination comprend l'ensemble des installations, réseaux et constructions qui sont :

- Soit la propriété d'une personne publique et affectés à un service public ou à l'usage direct du public ;
- Soit la propriété d'une personne privée, et affectés à un service public dont cette personne a la charge sous le contrôle d'une personne publique.

Il peut s'agir d'équipements d'infrastructures ou de superstructures.

### 9) Exploitation agricole et forestière

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

## EMPRISE AU SOL

L'*emprise au sol* des constructions, y compris des constructions *annexes*, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de *modénature*, des éléments architecturaux, des débords de toiture, des oriels, des balcons, des éléments techniques d'isolation par l'extérieur et de production d'énergie renouvelable. Sont également exclus du calcul de l'*emprise au sol*, les piscines non couvertes, les bassins, les sous-sols et les parties de construction ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du *terrain naturel*.

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme tel un emplacement réservé, la surface prise en compte pour le calcul de l'*emprise* est celle du terrain, hors servitude d'urbanisme.

## EMPRISES PUBLIQUES

Les *emprises publiques* correspondent aux rues, places, parcs, squares, jardins et sentes piétonnes publiques.

## ESPACES BOISÉS CLASSÉS –EBC-

Identifiés dans le plan de zonage au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, ils regroupent des espaces boisés à conserver, protéger ou à créer. 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 de boisements.

## ESPACES VERTS

Les *espaces verts* se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets.

Pour être comptabilisé les espaces sur dalles (y compris les toitures terrasses végétalisées) doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute

oute plantation.  
 Les *terres gazon de type Evergreen* sont comptabilisées en espaces verts lorsqu'elles ne sont pas comptabilisées dans la surface dédiée au stationnement.

Quartier de réception en préfecture  
 078 217805868-20231227-608-23411  
 Date de transmission : 27/12/2023  
 Date de réception en préfecture : 27/12/2023

### ESPACE VERT DE PLEINE TERRE

Un espace vert est considéré comme étant de *pleine terre* lorsque sa surface est engazonnée et ne comporte pas de constructions en sous-sol.

Un espace vert de pleine-terre ne peut souffrir aucun aménagement hors-sol ou dans le sol, à l'exception des affouillements, des exhaussements et des plantations. Aucun revêtement imperméable n'est autorisé. Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, gaz, eaux, puits...) en sous-sol sans porter atteinte à l'équilibre du sol.

### ESPACES VERTS À PROTÉGER –EVP-

Identifiés dans le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ce sont des ensembles paysagers existants sur un ou plusieurs terrains, protégés pour leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques, leur qualité végétale ou arboricole.

### FACADE

La *façade* d'un bâtiment est le nu extérieur de son enveloppe. Elle peut être composée par différentes parties déterminées selon :

- leur distance, mesurée horizontalement au point le plus proche situé au sol de la limite séparative ;
- leur hauteur, mesurée verticalement jusqu'à l'acrotère, l'égout du toit ou le pignon depuis le point le plus proche situé au sol sur la limite séparative.

### HAUTEUR

#### Hauteur maximale des constructions

La *hauteur maximale des constructions* est mesurée à compter du *terrain naturel* avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction - au faîtage, au sommet de l'acrotère ou à l'égout du toit, selon le cas.

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point de la construction à partir du *terrain naturel*.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable et locaux techniques, dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des *façades* et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 3,50 mètres ;
- Les garde-corps de sécurité ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre.

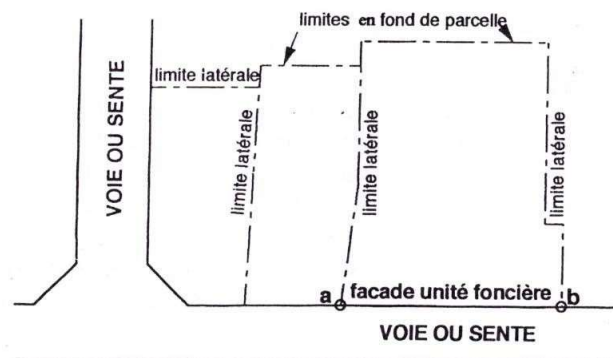
#### Hauteur des clôtures

La *hauteur des clôtures* est mesurée à partir du *terrain naturel* sur le terrain d'assiette de la construction projetée.

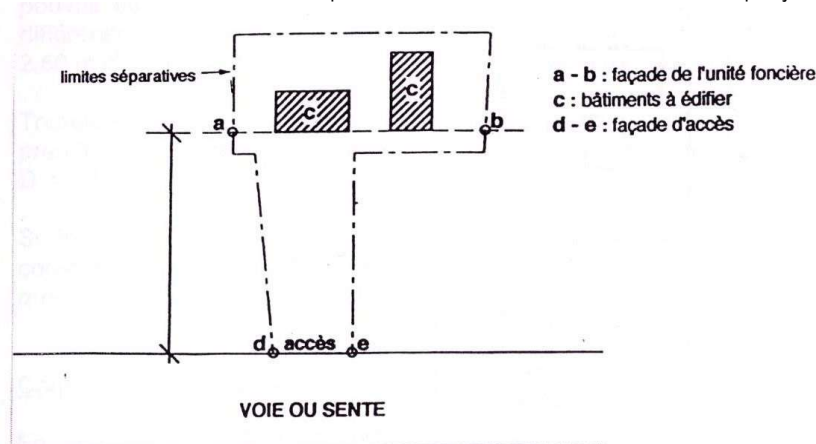
### LIMITES SÉPARATIVES

Les *limites séparatives* correspondent aux limites séparant deux unités foncières. Elles sont de deux natures : les limites latérales, qui aboutissent à une voie ou *emprise publique*, et les limites en fond de parcelle, qui n'y aboutissent pas.

Dans les unités foncières situées aux angles de deux voies, toutes les *limites séparatives* sont considérées comme latérales (voir aussi la définition de « terrain d'angle »).



Dans le cas d'une unité foncière dite "en drapeau", les *limites séparatives* latérales à prendre en compte comme *façade* d'unité foncière sont celles qui se trouvent au droit du bâtiment projeté (cf. croquis).



### MODENATURE

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une *façade*.

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont présentes sur certains secteurs aux enjeux stratégiques sur lesquels une maîtrise foncière publique est engagée en vue de la réalisation de projets nécessaires à la mise en œuvre des politiques portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour chaque secteur concerné, les orientations d'aménagement et de programmation présentent l'état des lieux, précisent les objectifs visés, exposent les orientations programmatiques (logements, activités, équipements, etc.) et les principes de composition urbaine.

### RETRAIT MINIMUM OBLIGATOIRE

Le recul des constructions est imposé sur domaine restant privé (sans donner lieu à rétrocession) dans le but de préserver un paysage et une cohérence avec l'environnement. Le retrait minimum est matérialisé au plan de zonage.

### REVÊTEMENT PERMÉABLE

Les *revêtements perméables*, tels que les pavés, les surfaces de gravillons, de graviers-gazon, offrent des surfaces irrégulières qui permettent à l'eau de séjourner temporairement et de créer des microclimats propices au développement de certaines plantes et animaux.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## SURFACE DE PLANCHER – SDP

Issue de l'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme parue au JO du 17 novembre 2011, la *surface de plancher* de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des *façades* du bâtiment.

Cette ordonnance, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, a pour vocation de simplifier la définition de ces surfaces, en remplaçant la SHON et la SHOB par une *surface de plancher* unique, l'objectif étant de ne plus prendre en compte et ne plus pénaliser l'isolation et d'encourager la construction de logements.

## SITE URBAIN CONSTITUÉ – SUC

Compris dans la bande de protection des lisières des massifs forestiers, le *SUC* est défini comme un espace bâti répondant aux trois critères suivants :

- Les unités foncières y sont viabilisées et desservies par des voies urbaines goudronnées ;
- La densité, le taux d'occupation des sols (bâtiments existants et imperméabilisation des sols) sont comparables à celles des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière ;
- Le volume des constructions existantes est similaire à celui des ensembles urbains les plus proches situés hors bande de protection de la lisière.

La règle d'inconstructibilité des bandes de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers ne s'y applique pas.

Ne peuvent être considérés comme des SUC des espaces peu construits constituant un début de mitage de la lisière ou la protection de la forêt reste encore possible.

## TERRAIN NATUREL

Le *terrain naturel* correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'*affouillement*, de terrassement, d'*exhaussement* nécessaire pour la réalisation du projet de construction.

## TOITURE VÉGÉTALISÉE

La *toiture végétalisée* consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées, etc.).

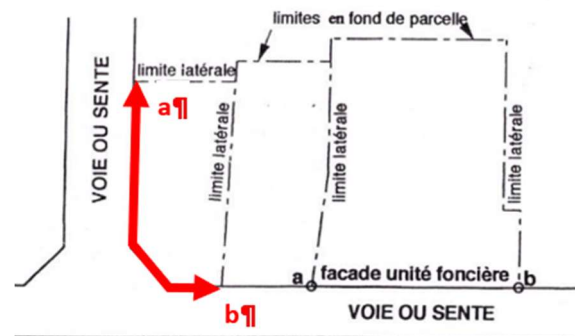
## TERRAIN D'ANGLE

Terrain situé **au croisement** de voies et /ou d'emprises ouvertes au public.

Dans les unités foncières situées aux angles de deux voies, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

Les façades d'un terrain d'angle se mesurent sur chaque voie concernée (**cumul des longueurs**).

Un terrain se situant sur plusieurs voies et emprises ouvertes au public sans être situé au croisement de voies et emprises ouvertes au public, n'est pas considéré comme un terrain d'angle.



Terrain d'angle – Illustrations :



a - b : façade de l'unité foncière

## VOIE DE DESSERTE

La *voie de desserte* est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou vélocyclo de statut public ou privé.

La présente définition est complétée par le développement des dispositions générales relatif à la voie de desserte.



# DISPOSITIONS GENERALES

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Viroflay. Les présentes dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire. Elles sont complétées par les dispositions particulières à chacune des zones.

## PREVENTION DES RISQUES NATURELS

**Plan de prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.**

À l'intérieur de la zone ou figurent d'anciennes carrières souterraines, les projets de constructions font l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

### Aléas argileux

Des secteurs d'aléas argileux existent. Pour information, la carte des aléas figure en annexe n°9 du PLU. Pour actualisation, se reporter au site Internet : <http://www.argiles.fr/>

## ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures, aux seuls articles 3 à 13 du règlement de chaque zone, dûment motivées et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme).

## BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que s'il s'agit de travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec ledit règlement ou qui sont sans effet à son égard.

## BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, sans changement de destination, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## BATIMENTS D'INTÉRÊT LOCAL (L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme)

Outre les bâtiments classés au titre de Monuments Historiques et soumis au régime des immeubles classés au titre des Monuments Historiques, codifié aux articles L.621-1 et suivants du code du patrimoine, les bâtiments d'intérêt local identifiés dans le plan de zonage et dans l'annexe s'y référant sont soumis aux dispositions suivantes :

- leur démolition est interdite, sauf en cas de risque pour la sécurité et la santé publique ou de péril avéré ;
- le mode opératoire des travaux (matériaux, technique de mise en œuvre, plans d'exécution) devra être communiqué à l'occasion d'une demande d'autorisation d'urbanisme en vue d'assurer la protection et la mise en valeur de ces éléments remarquables.

## PERMIS DE CONSTRUIRE

### 1- Infrastructures et superstructures d'intérêt général

Les demandes d'autorisation de permis de construire ou d'aménager portant sur les unités foncières jouxtant toutes infrastructures et superstructures publiques situées dans un périmètre d'OAP seront soumis à la consultation des organismes publics et parapublics compétents.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## 2- Tramway T6 / Consultation du propriétaire de l'ouvrage

Impacts liés aux ouvrages et au tunnel du tramway T6 :

- Impact géométrique : présence d'un obstacle enterré à environ 15 mètres de profondeur (variable selon le profil en long), localisé dans une zone plus large de tréfonds acquise par le département des Yvelines, ce qui limite les possibilités d'implantation de nouveaux ouvrages souterrains ;
- Impact structurel : toute nouvelle construction ne devra pas surcharger l'ouvrage au-delà de ce qui est prévu pour dimensionner les voussoirs, ce qui limite les possibilités de construire en hauteur.

Ceci implique :

- en cas de fondations superficielles, il y aura une hauteur de couverture entre le haut du tunnel et le bas des fondations à respecter ;
- en cas de fondations profondes, il y aura une distance à respecter entre les côtés du tunnel et les fondations.

Pour définir ces paramètres en fonction du profil en long du tunnel, il sera nécessaire de faire une étude de structure approfondie au cas par cas, sachant que les caractéristiques du béton utilisé, varie selon sa localisation dans le tunnel. Les éléments constructifs du tunnel seront remis à la fin des travaux par le Département à la Commune.

Les projets de construction, pouvant avoir un impact sur ces ouvrages, seront soumis pour consultation au propriétaire de l'ouvrage.

### PERMIS DE DEMOLIR

Sur l'ensemble des zones du PLU, le permis de démolir est institué en application de l'article L421-3 du Code de l'urbanisme. La démolition totale ou partielle de toute construction est soumise au permis de démolir.

### VOIES DE DESSERTE, complétant les dispositions de l'article 3 de chacune des zones

Pour être constructible, un terrain doit être directement desservi par une voie de desserte ou par une emprise aménagée sur fond voisin et grevée d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Les dimensions et caractéristiques de cette voie ou de cette emprise grevée d'une servitude de passage doivent être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés sur le terrain. Tout projet peut être refusé si les dimensions et les caractéristiques de cette voie ou de cette emprise grevée d'une servitude de passage rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Tout projet peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte et pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès à la parcelle depuis la voie de desserte pour le stationnement privatif devra mesurer au minimum 2,50 mètres de largeur et ne pourra pas mesurer plus de 3,5 mètres de largeur, sauf contrainte technique avérée, justifiée et documentée. La largeur maximale est portée à 5 m lorsque l'accès porte sur une voirie départementale et concerne un projet comportant plusieurs logements.

En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, à moins que ne soit démontrée l'impossibilité de mutualisation de l'accès existant.

Dans toute la mesure du possible les solutions consistant à positionner les accès de façon contigüe à ceux des propriétés voisines seront à privilégier dans le but de minimiser l'impact sur le stationnement sur rue.

Si l'accès est possible à partir de plusieurs voies, il peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.

Les rampes d'accès aux garages des nouvelles constructions :

- seront réalisées entièrement hors emprise publique ;
- ne pourront débiter qu'après un aplat d'au moins 0,50 mètre en arrière de l'alignement

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

existants ou futurs ;  
leur dimension doit être inférieure ou égale à 15 % (uniquement pour les constructions comportant 2 logements maximum).

Pour les logements collectifs et de bureaux, la gestion des entrées et sorties de parking devra être

optimisée pour minimiser la gêne sur la circulation.

Cette disposition est définie dans la partie lexicale « voie de desserte », du présent document.

## **RESEAUX, complétant les dispositions de l'article 4 de chacune des zones**

### **1- ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service de l'eau potable (SEDIF).

### **2- ASSAINISSEMENT**

L'évacuation des eaux usées et pluviales devra se faire via le réseau d'assainissement collectif desservant le territoire de la commune.

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément jusqu'en limite de propriété. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement communautaire d'assainissement de Versailles Grand Parc. Il est privilégié le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

#### **a) EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant les prescriptions du règlement communautaire d'assainissement, rappelées ou précisées dans l'autorisation de raccordement.

Les effluents rejetés devront respecter les normes de rejet (concentration et flux polluants) indiquées tant par le Règlement sanitaire départemental que, le cas échéant, par les arrêtés préfectoraux d'autorisation et/ou récépissés de déclaration ainsi que les arrêtés et circulaires ministériels pris en application de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Ces normes de rejet devront être satisfaites si besoin est par des prétraitements ou traitements adaptés avant rejet en réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à une autorisation spéciale de déversement, définissant le prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion si nécessaire d'une convention de déversement particulière.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles prétraitées et conformes aux normes de rejet.

#### **b) EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés devront permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Conformément aux articles 640 et suivants du code civil, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Conformément au SDAGE Seine Normandie, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, récupérateurs d'eau...).

En cas d'impossibilité partielle de gestion des eaux pluviales à la parcelle, un débit régulé pourra être admis au réseau d'assainissement conformément aux dispositions du règlement communautaire d'assainissement, incluant notamment le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

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

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de ruissellement vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227\_00e-431AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception en préfecture : 27/12/2023

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme quantitative. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent retravailler leur projet pour réduire les volumes à la source (par recours à l'infiltration et à la désimperméabilisation par exemple), ou réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU.

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

*NB : il est rappelé que l'installation de récupérateurs d'eau pluviale permet non seulement de réguler les débits de retours mais aussi de réutiliser cette eau pour des usages domestiques, réduisant ainsi les consommations d'eau potable quand elle n'est pas nécessaire ( arrosage, lavage, sanitaires...)*

Dans les secteurs concernés par d'anciennes carrières souterraines, les règles suivantes seront à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôles d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur ;
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou les excavations souterraines sont interdits ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

### 3- RÉCUPÉRATION ET UTILISATION DES EAUX PLUVIALES ET EAUX DE TOUT AUTRE ORIGINE

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toute autre origine, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privées de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvements, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privées de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008 ;
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF) et son délégataire, Veolia Eau d'Ile de France SNC et les articles 18 et 21 du Règlement de service du SEDIF.

### 4- AUTRES RESEAUX

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) devront être conçus en souterrain sur le terrain.

Les antennes paraboliques, dans la mesure du possible, ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

### 5- DECHETS

Les dispositifs liés à la collecte des déchets devront respecter le règlement en vigueur de la collectivité ayant compétence pour la gestion des déchets.

À l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions

et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions de locaux destinés au stockage des déchets ménagers et des déchets ménagers doivent respecter les dimensions devront permettre une collecte sélective de ces déchets.

Accueil et information pour  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de mise à jour : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, complétant les dispositions de l'article 11 de chacune des zones

### 1- Rappels du code de l'urbanisme

En application de l'article R 111-27 et suivants du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de bâtir pourra être refusée 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 de perspectives monumentales (bâties ou boisées).

Lorsqu'un projet contrevient aux règles arrêtées ci-après et qu'il met en œuvre des matériaux, des procédés ou des dispositifs éligibles au bénéfice de l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

### 2- Dispositions générales

#### a) Matériaux et aspect des façades

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux employés devront donner des garanties de bonne conservation. L'utilisation de matériaux certifiés ou éco-labellisés est fortement encouragée.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, etc.) doivent être conservés et restaurés.

#### Balcons

Les dispositifs de fermeture des balcons devront s'intégrer de manière satisfaisante avec l'architecture du bâtiment, notamment pour ce qui est des couleurs et des matériaux employés.

Pour un même bâtiment ou ensemble de bâtiments, les dispositifs de fermeture des balcons devront être traités de manière homogène.

**Les structures de balcons et leurs parties ajourées ne peuvent pas être doublées de dispositifs artificiels occultants ou à claire-voie.**

#### Devantures commerciales

Les façades commerciales participent largement à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la commune et à son patrimoine. Elles doivent donc satisfaire aux prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines sont conçus en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment dans les proportions des ouvertures de vitrine, les matériaux employés et les couleurs choisies ;
- lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.) tout en garantissant l'unité et l'homogénéité de la devanture commerciale ;
- les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture ;
- dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux sont interdites.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

**b) Toitures**

Sont vivement encouragés :

- L'emploi de la petite tuile plate ;
- La réalisation de toitures végétalisées.

L'éclaircissement des combles sera réalisé par des ouvertures plus hautes que larges et de taille inférieure à celle des baies situées au niveau inférieur.

Les toitures terrasses feront l'objet d'un traitement architectural de qualité. En particulier, les édicules et installations techniques devront être regroupés au maximum et faire l'objet de dispositifs architecturaux minimisant aussi bien la vue qui peut en être perçue depuis la voie publique située en contre-bas que depuis les points de vue repérés au plan de zonage.

Sont interdits :

- Les matériaux de couverture à petite onde, le fibrociment et la tuile mécanique rouge vif, sauf si cette dernière est utilisée pour l'extension de constructions existantes couvertes avec ce matériau ;
- Les toitures ou combles à la Mansart pour les maisons individuelles ;
- Les lucarnes rampantes ou retroussées (chien assis), regroupées ou à jouées obliques.

**c) Clôtures**

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité spécifiques.

Les travaux sur les clôtures anciennes constituées de murs de maçonnerie traditionnelle apparente (meulière, moellon, pierre, etc.) ou de grilles ouvragées seront autorisés dans le cas de préservation et de réhabilitation.

Il pourrait être imposé la reconstruction avec un aspect identique des clôtures présentant un intérêt architectural.

**Clôtures le long de l'alignement**

Le long de l'alignement, les clôtures et les portails ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures se composent d'une partie à claire-voie (claire-voie : comportant plus de jours que de pleins et qui pourra aller jusqu'à l'absence de tout élément matériel), et d'une partie en maçonnerie, cette dernière ne pouvant excéder 30% de la surface totale autorisée pour la clôture (30% x 1,80 m x la largeur de la façade).

Les parties à claire-voie des clôtures pourront être doublées de plantations (haies, ...) ; les matériaux présentant un aspect plastique et les canisses sont interdits.

Pour les clôtures situées le long de l'avenue du Général Leclerc, les éléments opaques constituant la clôture, notamment les éléments en maçonnerie, ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre.

**Clôtures sur limite séparative**

Les clôtures sur une limite séparative ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur.

Par exception, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics de transport, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, la hauteur maximale des clôtures peut dépasser celle prévue à titre de principe, dès lors qu'il est justifié par des obligations particulières de sécurité des installations ou des personnes. En toute hypothèse, le dépassement doit être proportionné aux types de risques dont il permet la prévention.

**d) Autres dispositions complémentaires pour les travaux sur constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines caractéristiques du patrimoine bâti de la commune ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture. Les projets d'isolation thermique par l'extérieur pourront être refusés s'ils modifient substantiellement le caractère patrimonial de la construction (organisation des façades dont ouvertures, volumétrie, débords de toits, ordonnancement, rythme, modénatures, détails, matériaux notamment).

Accusé de réception en préfecture  
07824780888820231227-008-25/ALU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

### 3- Dispositions diverses

#### a) Énergies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à :

- la bonne insertion du projet par rapport à son environnement et aux paysages (impacts visuels),
- leur intégration aux toitures à pentes (respect de la géométrie des toitures...) ou sur toitures terrasse, et avec des teintes proches de celles de la toiture,
- la cohérence avec l'ordonnancement de l'architecture de l'édifice (emplacements axés par rapport aux percements de façades, regroupement des panneaux, etc...), **pour former une composition d'ensemble harmonieuse et éviter l'effet pixel en toiture, etc...).** Une pose linéaire (même rangs de tuiles), de préférence au plus près de la ligne d'égout du toit, peut également être envisagée.

#### b) Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gaines, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, etc.), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

#### c) Locaux annexes et équipements techniques

Les locaux techniques et le débattement de leurs portes, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans le volume principal des constructions ou dans les clôtures.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

### OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT, complétant les dispositions de l'article 12 pour chacune des zones

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

Le territoire viroflaysien est divisé, pour les effets de calcul du nombre de places de stationnement nécessaires, en trois secteurs repérés au plan de zonage :

- Les secteurs compris dans un rayon de 150 mètres autour des gares ;
- Les secteurs compris dans un rayon de 500 mètres autour des gares ;
- Le reste du territoire.

Lors de toute opération de construction, d'extension, d'aménagement et de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

#### 1- Normes minimales de stationnement automobile pour les nouvelles constructions

##### a) Pour les constructions à usage d'habitat individuel

- 2 places de stationnement par logement inférieur à 250m<sup>2</sup> de SDP ;
- 3 places par logement à partir de 250m<sup>2</sup> de SDP.

##### b) Pour les constructions à destination d'habitat collectif

- **dans un rayon de 150 mètres autour des gares**, 0,5 place par logement (quel qu'en soit le type) ;
- **dans un rayon de 500 mètres autour des gares**, 1 place par logement (quel qu'en soit le type) ;

Accusé de réception en date du 27/12/2023  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception en mairie : 27/12/2023

**ailleurs**, 1 place par logement locatif social et 1,5 place par logement privé.  
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements PLAI, pour lesquels aucune place ne sera exigée, quelle que soit leur localisation.

**c) Pour les constructions à destination de bureaux**

- dans un rayon de 500 mètres autour des gares, 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SDP ;
- ailleurs, 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SDP.

**d) Pour les constructions à destination de commerces**

- 1 place par 60 m<sup>2</sup> de SDP.

**e) Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou de restaurants**

- 1 place pour 8 chambres ;
- 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle.

**f) Pour les constructions à destination de résidences pour étudiants et jeunes travailleurs**

- 1 place pour 4 unités de logement.

**g) Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie**

- 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP ;
- 1 place de stationnement poids-lourds par tranche de 300 m<sup>2</sup> de SDP.

**h) Pour les équipements et installations nécessaires aux services publics**

Pour ces constructions, le nombre de places de stationnement à réaliser doit correspondre aux besoins de la construction en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de sa localisation au regard de la desserte de transports en commun.

Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessus, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

**2- Normes minimales de stationnement automobile pour les constructions existantes****a) Pour les extensions et réhabilitation de constructions sans changement de destination**

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions destinées à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de plancher existant avant le commencement des travaux.

En cas d'extension ou de surélévation d'une construction à destination d'habitat individuel :

- Jusqu'à 40 m<sup>2</sup> de SDP nouvellement créée par l'extension ou surélévation, aucune place supplémentaire de stationnement ne sera requise ;
- Jusqu'à 60 m<sup>2</sup> de SDP nouvellement créée par extension ou surélévation, une place supplémentaire de stationnement sera requise ;
- Au-delà, deux places supplémentaires de stationnement seront requises ;

Toutefois, il ne saurait être exigé plus de places par logement que ne le prévoit la norme pour les constructions au chapitre 1 ci-dessus.

En cas d'extension d'une construction à destination d'habitat collectif :

- entraînant la création d'un ou plusieurs logements, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 1 ci-dessus, en prenant uniquement en compte le nombre de logements créés, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Toute extension ou réhabilitation entraînant la destruction d'une ou plusieurs places de stationnement existantes, devra garantir le rétablissement de celle(s)-ci.

En cas d'extension d'une construction ayant une destination autre que l'habitat, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au chapitre 1 ci-dessus, en prenant en compte la superficie totale de la construction après extension.

**b) Pour les changements de destination**

Le nombre de places exigé est celui prévu au chapitre 1 ci-dessus.



### 3- Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement automobile

Lorsque les normes de stationnement sont exprimées par tranche, le nombre de places est calculé en proportionnalité. Dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs *destinations* (habitat, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées.

Lorsqu'une construction est à cheval sur deux périmètres de gare, sera appliquée la norme la moins exigeante en matière de création de places de stationnement.

Les dimensions minimales des places de stationnement à créer sont de :

- 5 mètres de longueur et de 2,3 mètres de largeur pour une construction existant;
- 5 mètres de longueur et de 2,5 mètres de largeur pour une nouvelle construction.

De plus, dans le cas d'un projet autre qu'une maison individuelle, la largeur du dégagement, dans le cas d'un stationnement perpendiculaire, est de 5 mètres minimum.

### 4- Le stationnement des deux roues

Un espace réservé au stationnement des vélos et deux-roues motorisés et accessible doit être aménagé :

**Pour les constructions nouvelles à destination d'habitat collectif** de plus de 400 m<sup>2</sup> SDP :

- Un local à vélo clos et couvert, d'une superficie au moins égale à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> par local ;
- Un espace réservé au stationnement des deux-roues motorisés au moins égale à 1% de la SDP, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup> par local.

**Pour les constructions nouvelles à destination, de commerce et d'artisanat de plus de 300 m<sup>2</sup> :**

- Un espace dédié aux vélos, d'une superficie au moins égale à 1% de SDP, avec un minimum de 5 m<sup>2</sup> ;
- Un espace dédié aux deux-roues motorisés au moins égale à 2% de la SDP, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions nouvelles à destination de bureaux de plus de 300 m<sup>2</sup> :**

- Un espace dédié aux vélos, conforme à l'article 3 de l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation ;
- Un espace dédié aux deux-roues motorisés au moins égale à 2% de la SDP, avec un minimum de 10 m<sup>2</sup>.

**Pour les constructions nouvelles à destination d'équipements publics**, seront prévus les stationnements vélos et deux-roues motorisés nécessaires aux visiteurs en fonction des besoins propres à la nature de l'équipement.

#### ESPACES BOISÉS CLASSES, complétant les dispositions de l'article 13 de chacune des zones

Les *espaces boisés classés* à conserver, à protéger ou à créer reportés au plan de zonage seront soumis aux dispositions des articles L.130-1 du Code de l'urbanisme.

#### ESPACES VERTS À PROTÉGER, complétant les dispositions de l'article 13 de chacune des zones

Les *espaces verts à protéger* délimités au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur. Leur modification est admise à condition que leur superficie totale et que leurs surfaces en *pleine terre* ne soient pas réduites et que leur qualité initiale soit améliorée ou au moins maintenue.

Tout aménagement doit préserver sa dominante végétale et les plantations existantes de qualité doivent être conservées. Les accès par des espèces de qualité équivalente. Seules des constructions légères, telles que des porches de jardin, peuvent y être implantées.

Accuse de réception en préfecture  
N° 2023-0340  
Date de télétransmission : 27/12/2023

**ILLUSTRATIONS DU REGLEMENT**

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

# UA

**La zone UA rassemble l'ensemble des secteurs de centre-ville que sont l'Avenue du Général Leclerc et les quartiers aux abords des trois gares, Viroflay Rive-Droite, Viroflay Rive-Gauche et Chaville-Vélizy, et les polarités secondaires d'entrée de ville que sont le secteur Corby et le secteur de la Place de la Fête.**

**Il s'agit d'une zone à vocation mixte, aux morphologies très urbaines avec des fronts bâtis à l'alignement, aux rez-de-chaussée sur rue animés et actifs (commercial, artisanal, d'équipements ou de services).**

**Cette zone fait l'objet de 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.**

**Elle comprend quatre sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :**

- **Le sous-secteur UAa regroupe les secteurs les plus denses du centre-ville, au front bâti continu, aux rez-de-chaussée à dominante commerciale ;**
- **Le sous-secteur UAb, regroupe d'autres secteurs de centralité –notamment autour des gares- et, moins continu, il permet de maintenir des transitions et des porosités entre les secteurs centraux et les autres quartiers de Viroflay. Des commerces et de l'artisanat sont présents en rez-de-chaussée ;**
- **Le sous-secteur UAc correspond à la rive sud de la gare de Chaville-Vélizy, aux fronts bâtis plutôt continus mais alignés en retrait par rapport à l'emprise publique, strictement à vocation résidentielle ;**
- **Le sous-secteur UAf correspond au secteur de la Place de la Fête. Les gabarits y sont moins importants, le secteur assurant la transition entre la zone urbaine et le massif forestier.**

## UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- dans le sous-secteur UAc, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux, de commerces et d'artisanat ;
- les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celles prévues à l'article 2-a) ;
- les dépôts de véhicules, de caravanes, de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception des *affouillements et exhaussements* du sol réalisés à l'occasion de la réalisation du tramway T6 ;

Accusé de réception en préfecture  
078-21780668-20231227-PLU-2019-0001  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- i) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- j) toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers et hors *site urbain constitué*.

## UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

### 1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales ou artisanales ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 ms minimum à compter de la *façade* de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 4 à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;
- c) en dehors du sous-secteur UAc, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces ou d'artisanat, à condition qu'ils soient intégrés dans un immeuble à usage d'habitation, d'hébergement ou de bureaux et que leur SDP par unité commerciale soit inférieure ou égale à :
  - 1200 m<sup>2</sup> dans le sous-secteur UAa ;
  - 300 m<sup>2</sup> dans les sous-secteurs UAb et UAf ;
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- e) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.

### 2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* suivants :

- Réseau ferré ;
- Autoroute A86 ;
- Tramway T6.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte, à l'exception de l'accès aux aires de stationnement des nouvelles constructions, qui doit avoir une largeur inférieure ou égale à 4 m.

## UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

## UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé  
N° de dossier : 20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

### 2- Dispositions générales

Sauf prescription graphique particulière reportée au plan de zonage ou indiquée dans une OAP, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement. Cette obligation d'implantation à l'alignement doit être respectée sur une hauteur minimum de 10 mètres, sauf impossibilité d'atteindre cette hauteur minimale du fait de l'application des dispositions de l'article 10.

Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées ou une emprise publique (autre qu'une parcelle d'angle), l'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique que par rapport à la voie principale, en cohérence avec le front bâti dominant existant.

Des décrochements de faible ampleur, redents, ou balcons à partir du niveau R+1, pourront être admis en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

### 3- Dispositions particulières

Le champ d'application des prescriptions graphiques particulières imposant un retrait ou un alignement autre que la limite avec la voie de desserte publique ou privée ou avec les emprises publiques est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

- 1) Lorsqu'un immeuble existant sur la même unité foncière ou en limite de propriété de la construction projetée est implanté en retrait d'au plus 6 mètres depuis l'alignement, des implantations avec le même retrait pourront être autorisées sur une longueur de façade d'au moins 6 mètres.
- 2) Lorsque la construction à édifier présente une longueur de façade supérieure ou égale à 20 mètres, à condition de conserver minimum 6 mètres de façade implantés à l'alignement à compter des limites séparatives, et dans la limite de 6 mètres de profondeur depuis l'alignement.

Dans le périmètre de l'OAP du secteur Corby, des constructions en surplomb de la sente de l'Ancienne Cascade seront autorisées à l'alignement sur l'Avenue du Général Leclerc, à condition d'être situées à plus de 6,50 mètres du niveau du sol naturel.

Dans le périmètre de l'OAP du secteur de la place des Fête, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra répondre aux objectifs d'aménagement de l'OAP visant à « Structurer la place de la Fête par la constitution d'un nouveau front bâti de part et d'autre des voies s'appuyant sur les constructions existantes pour offrir une cohérence urbaine à ce site, affirmer la polarité urbaine du site par l'apport d'une offre résidentielle accrue, de nouveaux commerces ou services et par l'implantation d'un équipement public festif ou sportif, assurer une transition entre cette entrée forestière et le Village et une amélioration de la lisibilité de l'espace public. »

Accuse de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de réimpression : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Dans les périmètres des OAP des secteurs des Arcades et de la Place de la Fête, l'implantation des constructions par rapport aux voies pourra se faire en recul de l'alignement, en totalité ou

partiellement, afin de favoriser une meilleure intégration de ces constructions dans le site, sans faire application de la hauteur minimale de 10 mètres.

## UA 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

**Dans une profondeur de 20 mètres** comptée à partir de la limite de la voie ou de l'*emprise publique* ou de l'alignement reporté au plan de zonage, les constructions :

- peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dans les sous-secteurs UAa, UAc et UAf ;
- doivent être en retrait d'au moins une des *limites séparatives* latérales dans le sous-secteur UAb, sauf lorsque l'unité foncière présente une *façade* inférieure ou égale à 30 mètres de largeur. Ce retrait n'est pas obligatoire sur les parcelles d'angle et en cas de prescriptions particulières reportées au plan de zonage.

En cas de retrait, celui-ci doit respecter les prospectifs prévus au paragraphe 7.3, sauf prescription graphique particulière reportée au plan de zonage.

**Au-delà des 20 mètres** comptés à partir de la limite de la voie ou de l'*emprise publique* ou reporté au plan de zonage, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle dans le respect des prospectifs prévus au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes située sur le terrain voisin.

### 3- Calcul des retraits

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de *façade* en ce point (H/2), avec un minimum de :

- 4 mètres, lorsque la *façade* ne comporte pas de baies ;
- 8 mètres, dans le sous-secteur UAf, lorsque la *façade* comporte des baies ;
- 10 mètres, dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAc lorsque la *façade* comporte des baies.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative ;
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;

Les parties saillantes des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-2023122400635A0  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception en préfecture : 27/12/2023

- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre.
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante
- le couronnement de la construction traité en *attique*. Néanmoins la façade de ce niveau qui comporte une baie devra respecter un retrait d'une distance de 8 mètres minimum, dans le sous-secteur UAf, et de 10 mètres minimum, dans les sous-secteurs UAa, UAb et UAc.

#### 4- Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors qu'elles ne comportent pas de *baie* en limite.

Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs forestiers, de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'*annexe* doit être légère, c'est-à-dire :

- qu'elle n'est pas assise sur une dalle de béton ;
- qu'elle ne comporte pas de fondations profondes ;
- qu'elle est démontable.

- 2) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics ou des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.
- 3) Lorsqu'il s'agit de parcelles partageant une limite séparative avec la zone UM, sur lesquelles des constructions nouvelles pourront être édifiées à une distance de 2 mètres des *limites séparatives* communes avec la zone UM, qu'elles comportent ou non des *baies*.
- 4) Afin de favoriser la cohérence urbaine et architecturale, la surélévation d'une construction existante pourra être implantée en limite de propriété latérale au-delà de la profondeur de 20 mètres, définie au paragraphe UA7-2 ci-avant, à condition que la construction existante soit déjà implantée en limite de propriété latérale, dans les 20 mètres de profondeur et au-delà de cet espace et que la surélévation soit obligatoirement implantée en retrait des limites de fond de parcelle. En cas de retrait, celui-ci doit respecter les prospectus prévus au paragraphe 7.3.

Il est interdit de percer une *baie* sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété, sauf si celle-ci est située en limite de la zone UM ou une distance de seulement 2 mètres est imposée.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage et présentés en annexe n°5 du PLU : l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

#### UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

#### UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Dispositions générales

Sauf prescription graphique particulière reportée au zonage, imposant un gabarit moins important ou en autorisant un plus important, les constructions seront limitées à :

- R+4+comble ou *attique* et 20 mètres de *hauteur maximale* dans le sous-secteur UAa ;
- R+3+comble ou *attique* et 17 mètres de *hauteur maximale* dans les sous-secteurs UAb et UAc ;
- R+2+comble ou *attique* et 14 mètres de *hauteur maximale* dans le sous-secteur UAf.

⇒ R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage.

Toutefois, sur la limite séparative d'une ou plusieurs parcelles de la zone UG, la *hauteur maximale* ne pourra dépasser d'un niveau la construction existante à destination d'habitation la plus basse lorsque celle-ci se situe à moins de 10 mètres de cette limite.

La hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle pour les seules opérations de constructions concernées par le linéaire commercial et artisanal reporté au plan de zonage.

### 2- Dispositions particulières

Le champ d'application des prescriptions graphiques particulières imposant des hauteurs moins importantes ou autorisant des hauteurs plus importantes est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement. Elles s'imposent sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement existant ou imposé à travers des prescriptions graphiques particulières.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux ...).

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

## UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

## UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

Seront toutefois exemptées de places de stationnement, y compris de poids-lourds, les constructions à destination de commerces ou d'artisanat d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> de SDP.

À partir de 6 places rendues nécessaires selon les dispositions générales complétées par le présent article, 100% des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

## UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement, etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-606-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023



- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié sera en espaces verts de *pleine terre*. Pour être comptabilisés en espaces verts, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

#### **UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

# UC

**La zone UC accueille des ensembles d'habitat collectif, caractérisés par des implantations discontinues au sein de grandes parcelles arborées, présentant une architecture de plots ou de barres.**

**Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

## UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ;
- b) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- c) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat ;
- d) les changements de destination vers une destination autre que celles prévues aux articles 2-c) et 2-d) ;
- e) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- f) les dépôts de véhicules, de caravanes, de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- g) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- h) les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception les *affouillements et exhaussements* du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;
- i) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- j) toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers et hors *site urbain constitué*.

## UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION.

### 1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage principal d'habitation, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, à condition que les règles édictées par le présent règlement soient appliquées à chacun des lots ou terrains à provenir de la division, qu'ils soient déjà bâtis ou pas ;
- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 4 à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;
- c) les constructions, ouvrages et travaux à destination de bureaux, dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante, et dans la limite de 100m<sup>2</sup> SDP ;
- d) les divisions de terrains en propriété ou en jouissance, à condition que chacun des lots ou terrains à provenir de la division respecte les règles édictées par le présent règlement.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## 2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* suivants :

- Réseau ferré ;
- Autoroute A86 ;
- Tramway T6.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte.

### UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

### UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

#### 2- Règle générale

Les constructions devront être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimal de 3 mètres.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

#### 3- Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, ou de surélévation de constructions existantes, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;
- 2) Lorsqu'un immeuble existant sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implanté avec un retrait nul ou inférieur à 3m, des implantations en tout ou partie avec le même retrait pourront être autorisées.

### UC 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, qu'elles soient latérales ou de fond de parcelle.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## 2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes située sur le terrain voisin.

## 3- Calcul des retraits

---

Le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la partie de *façade* en ce point, avec un minimum de 8 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative ;
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre.
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

## 4- Dispositions particulières

---

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de *baie* en limite. Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs forestiers, de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'*annexe* doit être légère, c'est-à-dire :
  - qu'elle n'est pas assise sur une dalle de béton ;
  - qu'elle ne comporte pas de fondations profondes ;
  - qu'elle est démontable.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics, ou des ~~constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif~~, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du ~~réseau~~ ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 mètres.

- 4) Lorsqu'il s'agit de parcelles partageant une limite séparative avec la zone UM, sur lesquelles des constructions nouvelles pourront être édifiées à une distance de 2 mètres des *limites séparatives* communes avec la zone UM, qu'elles comportent ou non des *baies*.

Il est interdit de percer une *baie* sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété, sauf si celle-ci est située en limite de la zone UM ou une distance de seulement 2 mètres est imposée.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

## UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

### 2- Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à la hauteur de la partie de *façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### 3- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée à une distance moindre que celle définie à l'article UC 8-2, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues au paragraphe 8.2.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, matériaux...).

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une *annexe* ;
- pour les équipements et installations nécessaires aux services publics.

## UC 9 - EMPRISE AU SOL

### 1- Règle générale

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

### 2- Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements et installations nécessaires aux services publics.

## UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront limitées à R+3+comble ou *attique* et 16 mètres de *hauteur maximale*.

⇒ R correspond au rez-de-chaussée et le chiffre au nombre d'étage.

Ces hauteurs sont augmentées de 3 mètres pour les constructions ou installations nécessaires aux *services publics ou d'intérêt collectif*.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux ...).

### UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

### UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

À partir de 6 places rendues nécessaires selon les dispositions générales complétées par le présent article, au moins 75% des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

### UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1- Règle générale

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement, etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 40% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié sera en espaces verts de *pleine terre*.

Pour être comptabilisés en espaces verts, les *espaces verts* sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Les surfaces aménagées en *toitures-terrasses végétalisées*, ainsi que les aires de stationnement et de circulation des voitures revêtues en matériaux *perméables* d'aspect végétal seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'*espaces verts*.

Il doit être planté au minimum 1 *arbre à haute tige* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### 2- Dispositions particulières

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe *Espaces Verts à Protéger*.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou installations nécessaires aux services publics.

### UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

# UG

**La zone UG regroupe les quartiers pavillonnaires viroflaysiens, à vocation essentiellement résidentielle.**

**Elle comprend deux sous-secteurs aux caractéristiques et règles différenciées :**

- **Le secteur UGa est caractérisé par un parcellaire homogène et des cœurs d'ilots à dominante végétale structurés par un habitat implanté sur rue ;**
- **Le secteur UGb est caractérisé par un découpage parcellaire irrégulier présentant un damier de jardins et une implantation éparse du bâti.**

## UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ;
- b) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- c) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat ;
- d) les changements de destination vers une destination autre que celles prévues à l'article UG 2-1-b et à l'article UG 2-1-c) ;
- e) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- f) les dépôts de véhicules, de caravanes, de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- g) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- h) les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception les *affouillements et exhaussements* du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;
- i) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- j) toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers et hors *site urbain constitué*.

## UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION.

### 1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur surface n'excède pas 400m<sup>2</sup> SDP par bâtiment isolé et, dans le cadre d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, que les règles édictées par le présent règlement soient appliquées à chacun des lots ou terrains à provenir de la division, qu'ils soient déjà bâtis ou pas ;
- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP **ou** incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 4 à condition qu'elles comportent au moins 32 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;
- c) les constructions, ouvrages et travaux à destination d'hébergement, de bureaux, dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante ;

Accusé de réception en préfecture  
078-21780068-20231227-00523-AG  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception en préfecture : 27/12/2023

- d) l'extension des commerces existants à condition que la surface totale de l'activité par unité commerciale après travaux ne dépasse pas 300m<sup>2</sup> de SDP ;
- e) les divisions de terrains en propriété ou en jouissance, à condition que chacun des lots ou terrains à provenir de la division respecte les règles édictées par le présent règlement.

## 2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* suivants :

- Réseau ferré ;
- Autoroute A86 ;
- Tramway T6.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte.

### UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

### UG 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

#### 2- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UGa, les constructions doivent être implantées dans une bande :

- de 20 mètres à compter de la *voie de desserte\** lorsque la profondeur de l'unité foncière est inférieure ou égale à 35 mètres ;
- de 25 mètres à compter de la *voie de desserte* lorsque la profondeur de l'unité foncière est supérieure à 35 mètres.

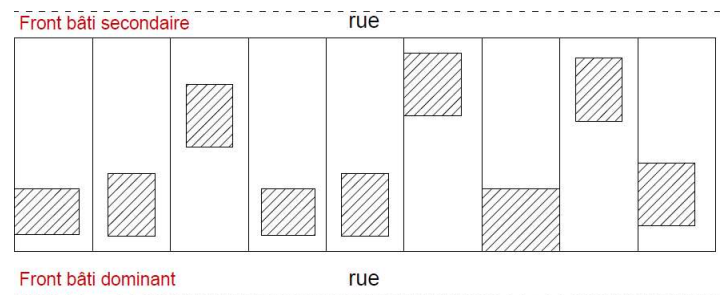
\* Voie de desserte : se reporter au Lexique et aux Dispositions générales.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, la bande de constructibilité est définie suivant l'alignement du front bâti dominant de l'une des voies.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023





Au-delà de cette bande, seules des *annexes* peuvent être autorisées.

### 3- Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

- 1) Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'extérieur de la bande de constructibilité, sont autorisées les extensions de constructions principales existantes, à condition d'être réalisées vers la bande de constructibilité.
- 2) Dans le cas d'une construction existante édifiée à l'intérieur de la marge de recul obligatoire, les travaux de surélévation et d'extension au sol sont autorisés à la seule condition de respecter un retrait au moins égal à celui de la construction existante.
- 3) Lorsqu'un immeuble existant sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implanté à l'alignement ou avec un recul moindre, des implantations s'harmonisant avec cette implantation en tout ou partie pourront être autorisées.
- 4) Lorsque la topographie du terrain rend difficile l'application du recul, les garages pourront être implantés à l'alignement.
- 5) Des décrochements de faible ampleur pourront être admis dans cette marge de recul en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, ou dans un souci de composition avec une construction voisine, dans la limite de 60 cm de profondeur et de 30% de la largeur de la façade.
- 6) Pour répondre à leurs exigences de fonctionnement, les équipements et installations nécessaires aux services publics pourront être implantés à l'alignement ou en recul et hors de la bande de 20 ou 25 m depuis la voie de desserte ».

## UG 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

**Dans une profondeur de 20 mètres** comptée à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'*emprise publique* :

- Si la *façade* de l'unité foncière est inférieure ou égale à 14 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* latérales ;
- Si la *façade* de l'unité foncière est supérieure à 14 mètres, le recul sur au moins une des deux *limites séparatives* latérales est obligatoire ;
- En cas de retrait, celui-ci doit respecter les distances prévues au paragraphe 7.3.

**Au-delà des 20 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'*emprise publique* :

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- Les constructions doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* latérales dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes situées sur le terrain voisin.

Le retrait est obligatoire en fond de parcelle, sauf pour les *annexes*.

En cas d'implantation en limite séparative :

- Le mur de la nouvelle construction implanté en limite ne pourra pas dépasser 8 mètres de longueur totale.
- Cette longueur est portée à 10 mètres maximum dans le cas où la construction projetée s'adosse à une construction existante (construction principale et en bon état) située sur le terrain voisin et implantée en limite séparative commune.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### 3- Calcul des retraits

#### Limites séparatives latérales

En tout point d'une partie de *façade* comportant des *baies*, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la partie de *façade* en ce point diminuée de 3 mètres (H-3m), avec un minimum de 6 mètres.

En tout point d'une partie de *façade* ne comportant pas de *baie*, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de *façade* en ce point diminuée de 3 mètres  $((H-3m)/2)$ , avec un minimum de 2,50 mètres.

#### Limites séparatives de fond de parcelle

En tout point d'une partie de *façade comportant, ou pas, des baies*, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la partie de *façade* en ce point, avec un minimum de 6 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre ;
- les terrasses et les toitures terrasses accessibles situées à plus de 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel, considérées comme des façades comportant des baies.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre

le dispositif techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

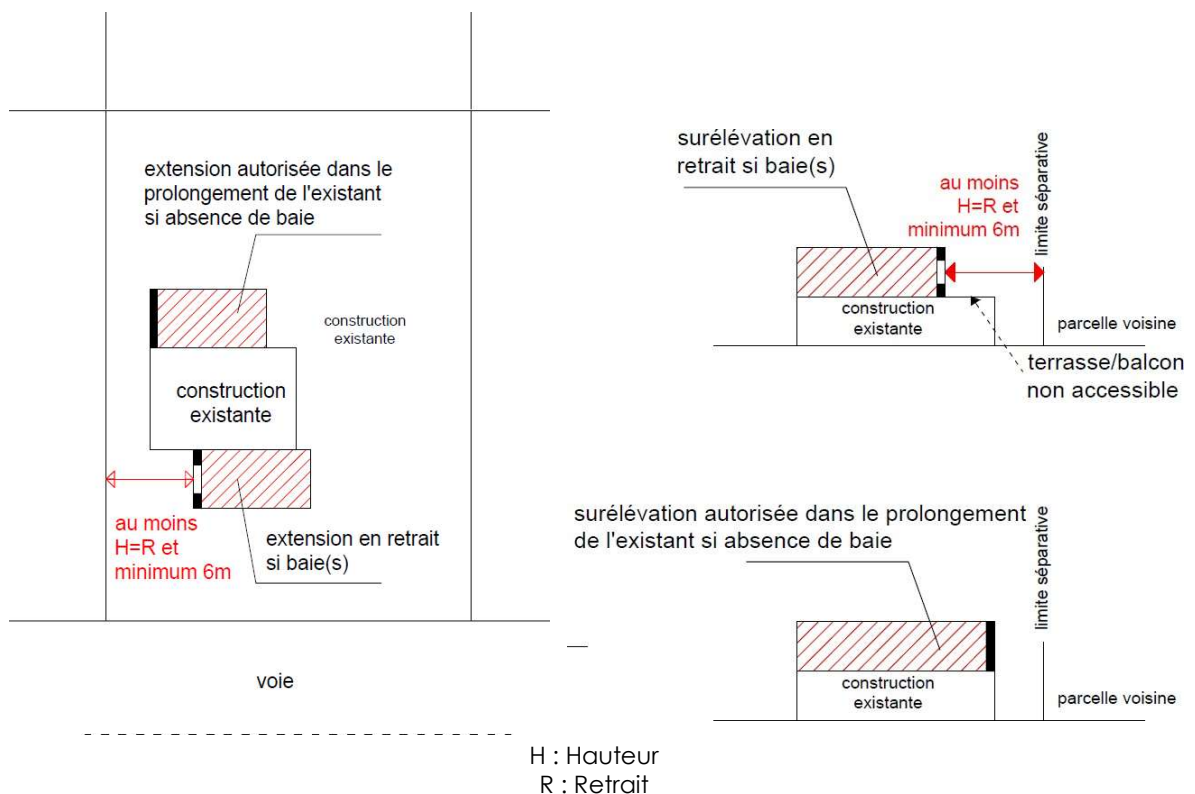
Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

#### 4- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction principale existante implantée sur limite séparative, ou avec un retrait moindre que la règle prévue à l'article UG7-3, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante dans le respect de la hauteur fixée à l'article UG 10 – Hauteur des constructions.

Lorsque le mur de la construction existante à prolonger est situé dans une bande de 0 à 1,50 mètre mesurée en tout point de la limite séparative, sa longueur totale ne peut pas dépasser 10 mètres (longueur de la construction existante + longueur du projet d'extension et/ou de surélévation, ITE exclue).

Aucune baie nouvelle ne peut être réalisée sans respecter les retraits prévus à l'article UG 7-3. L'agrandissement des baies existantes implantées à une distance égale ou supérieure à 2,5 mètres d'une limite séparative est autorisé à condition de ne pas excéder 20% de la surface initiale de la baie concernée.



En cas d'extension au sol (vue en plan)

En cas de surélévation (vue en coupe)

- 1) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de baie en limite. Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs forestiers, de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'*annexe* doit être légère, c'est-à-dire :
  - qu'elle n'est pas assise sur une dalle de béton ;
  - qu'elle ne comporte pas de fondations profondes ;
  - qu'elle est démontable.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics ou des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception en préfecture : 27/01/2024

- 3) Lorsqu'il s'agit de parcelles partageant une limite séparative avec la zone UM, sur lesquelles des constructions nouvelles pourront être édifiées à une distance de 2 mètres des *limites séparatives* communes avec le zone UM, qu'elles comportent ou non des baies.

Il est interdit de percer une *baie* sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété, sauf si celle-ci est située en limite de la zone UM ou une distance de seulement 2 mètres est imposée.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

## UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

### 2- Règle générale

Lorsque deux constructions implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 7 mètres.

### 3- Dispositions particulières

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée à une distance moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues au paragraphe 8.2.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, matériaux ...).

Il n'est pas fixé de règle :

- dès lors que l'une des constructions est une *annexe* ;
- pour les équipements et installations nécessaires aux services publics.

## UG 9 - EMPRISE AU SOL

### 1- Règle générale

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder :

- en UGa : les 400 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière : 40% ; du 401<sup>e</sup> m<sup>2</sup> au 600<sup>e</sup> m<sup>2</sup> de l'unité foncière : 35% ; au-delà de 600m<sup>2</sup> d'unité foncière : 25% ;
- 30% en UGb.

### 2- Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements et installations nécessaires aux services publics.

## UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Dispositions générales

Dans le cas de constructions nouvelles et d'extensions horizontales de constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 7 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage en cas d'une toiture à pentes ;
- 8,5 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse.

Dans le cas de surélévation de constructions existantes, la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 8 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage en cas d'une toiture à pentes ;
- 8,5 mètres à l'acrotère en cas d'une toiture-terrasse.

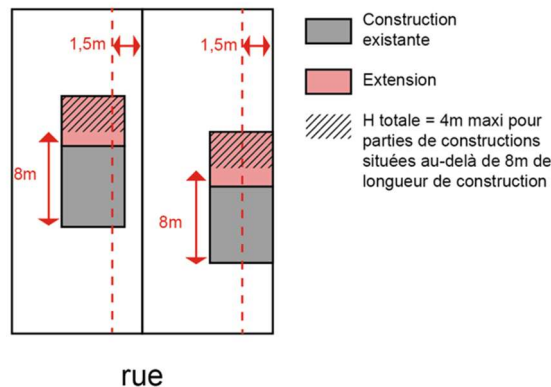
Si la construction est implantée en limite de fond de parcelle, sa hauteur sera limitée à 3,50 mètres.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### 2- Dispositions particulières

Dans le cas de construction existante implantée en limite séparative ou avec un retrait inférieur à 1,50 mètre, la hauteur maximale des extensions et surélévations est réglementée de la façon suivante :

- Au-delà de 8 mètres de longueur de façade (extension incluse), les nouvelles parties de constructions ne peuvent pas dépasser 4 mètres de hauteur totale mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux du terrain d'assiette, lorsque les extensions se développent en direction du cœur d'îlot. Dans le cas où l'extension se développe en direction de la voie de desserte, c'est la règle générale UG-10-1 qui s'applique.
- Les nouvelles parties de construction qui s'adossent à l'héberge d'un bâtiment principal existant sur une parcelle voisine, en bon état et implanté en limite séparative commune peuvent atteindre la hauteur du bâtiment voisin concerné, sans dépasser les hauteurs permises par la règle UG10-1.



Dans le cas d'une surélévation, celle-ci est permise dans le prolongement vertical des murs existants, dans la limite des hauteurs autorisées par la règle UG10-1, et sous réserve d'une bonne insertion du projet dans son environnement.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle, les réfections sont autorisées à condition d'être sans effet sur les hauteurs de la construction existante ou d'améliorer sa situation au regard de la règle UG 10-1.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux ...).

Accusé de réception en préfecture  
07827906868 20231227506123  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les hauteurs sont augmentées de 5,5 mètres pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

**UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

La surface des aires de stationnement non close et non couverte, créée à l'occasion d'un projet, doit être traitée en espace perméable (engazonné ou de type dalle-gazon, revêtement sablé ou gravillonné, pavés à joints poreux, béton poreux, etc.).

**UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS****1- Règle générale**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 50% de la superficie du terrain, dont au moins 40% de la superficie de l'unité foncière en espaces verts de pleine terre.

Pour être comptabilisés en espaces verts, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Au moins la moitié de la surface des toitures-terrasses doit être végétalisée.

Les surfaces aménagées en toiture-terrasse végétalisée, seront comptabilisées à hauteur de 20 % de leur superficie dans le calcul des superficies d'espaces verts.

Il doit être planté au minimum 1 *arbre à haute tige* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

**2- Dispositions particulières**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe *Espaces Verts à Protéger*.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou installations nécessaires aux services publics.

**UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé

# UJ

**La zone UJ correspond à la Zone d'Activités de la Pépinière destinée à l'accueil d'activités économiques (tertiaires, artisanales et industrielles) et d'autres occupations dont les conditions de fonctionnement seraient difficilement compatibles avec les zones résidentielles et de centre-ville.**

## UJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces dont la présentation directe au public constitue une activité prédominante ;
- b) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement ;
- c) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- d) les dépôts de véhicules, de caravanes, de combustibles solides ;
- e) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- f) les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception des *affouillements et exhaussements* du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- h) toute construction nouvelle dans la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs forestiers et hors *site urbain constitué*.

## UJ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION.

### 1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage ou à la maintenance des activités autorisées et les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à condition d'être classées de type hôtel ou d'être classées comme résidence de service autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées ;
- b) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ou aux équipements et installations nécessaires aux services publics ;
- c) les dépôts de matériaux, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées et que des dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis les *emprises publiques*.

### 2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* suivants :

Accusé de réception en préfecture :  
078-217806868-20231227-606-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- Autoroute A86 ;
- Tramway T6.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte.

Par ailleurs, tout terrain devant recevoir l'implantation d'activités industrielles ou artisanales devra disposer d'un accès poids lourds qui ne pourra être inférieur à 4 mètres.

### UJ 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

### UJ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### UJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

#### 2- Règle générale

Les constructions peuvent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 2,50 mètres.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

#### 3- Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement ou en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, notamment lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Le cas échéant ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

### UJ 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

#### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* latérales ou de fond de terrain dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes située sur le terrain voisin.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023



### 3- Calcul des retraits

En tout point d'une partie de *façade* comportant ou non des *baies*, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de *façade* en ce point ( $H/2$ ), avec un minimum de :

- 4 mètres, lorsque la partie de *façade* ne comporte pas de *baies* ;
- 6 mètres lorsque la partie de *façade* comporte des *baies*.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative ;
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

### 4- Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.

Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de *baie* en limite. Dans la bande de 50 mètres de protection des lisières des massifs forestiers, de sorte à ce qu'elle n'altère pas de façon définitive l'équilibre pédologique des sols, l'*annexe* doit être légère, c'est-à-dire :

- qu'elle n'est pas assise sur une dalle de béton ;
- qu'elle ne comporte pas de fondations profondes ;
- qu'elle est démontable.

- 2) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics ou des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres.

Il est interdit de percer une baie sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété.

## **UJ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

Non réglementé

## **UJ 9 - EMPRISE AU SOL**

### **1- Règle générale**

L'*emprise au sol* des constructions ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière.

### **2- Dispositions particulières**

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou installations nécessaires aux services publics.

## **UJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Dispositions générales**

La *hauteur maximale des constructions* est limitée à 12 mètres.

### **2- Dispositions particulières**

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux ...).

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

## **UJ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

## **UJ 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

À partir de 6 places rendues nécessaires selon les dispositions suivantes, au moins 50% des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

## **UJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **1- Règle générale**

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Des *espaces verts* doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié sera en espaces verts de *pleine terre*.

Pour être comptabilisés en espaces verts, les *espaces verts* sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les surfaces aménagées en *toitures-terrasses végétalisées*, ainsi que les aires de stationnement et de circulation des voitures revêtues en matériaux *perméables* seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'*espaces verts*.

Il doit être planté au minimum 1 *arbre à haute tige* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'*espace vert*.

## 2- Dispositions particulières

---

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou installations nécessaires aux services publics.

### **UJ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

# UM

**La zone UM est affectée spécifiquement aux emprises dédiées aux infrastructures de transport métropolitaines -en particulier l'autoroute A86 et les emprises ferroviaires- et à leur fonctionnement.**

## UM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ;
- b) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat ;
- c) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces ;
- d) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- e) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergements ;
- f) les dépôts de véhicules, de caravanes, de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- g) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- h) les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception les *affouillements et exhaussements* du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;
- i) l'ouverture et l'exploitation de carrières.

## UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des activités autorisées ;
- b) les constructions à usage de bureaux strictement liées au fonctionnement et à l'entretien des infrastructures de transports ;
- c) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins spécifiques pour le fonctionnement des infrastructures de transports ;
- d) les équipements d'intérêt collectif à condition qu'ils soient **liés** aux infrastructures de transport : gare routière, parking relais, etc.

## UM 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte.

## UM 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

## UM 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementaire  
Accuse de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de réception : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

## UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

### 2- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en tout ou partie soit à l'alignement, soit en recul de l'alignement avec un minimum de 2,50 mètres.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

### 3- Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement ou en raison du parti architectural, de la configuration de la parcelle, notamment lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Le cas échéant ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

## UM 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes située sur le terrain voisin.

### 3- Calcul des retraits

En tout point d'une partie de *façade* comportant ou non des *baies*, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de *façade* en ce point ( $H/2$ ), avec un minimum de :

- 4 mètres, lorsque la *façade* ne comporte pas de *baies* ;
- 6 mètres, si la *façade* comporte des *baies*.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative ;
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

#### 4- Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de *baie* en limite.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics ou des *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, ceux-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait d'au moins 2 mètres.

Il est interdit de percer une *baie* sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété, sauf si celle-ci est située en limite de la zone UM ou une distance de seulement 2 mètres est imposée.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

#### UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

#### UM 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

#### UM 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1- **Dispositions générales**  
 Accusé de réception en préfecture  
 07821700000-20231222-000-13-AU  
 Date de télétransmission : 27/12/2023  
 Date de réception préfecture : 27/12/2023  
 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres.

## 2- Dispositions particulières

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux...).

Les équipements et installations d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### UM 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

### UM 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

### UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

### UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé

# UV

**La zone UV correspond au Village de Viroflay, noyau historique aux caractéristiques typologiques villageoises et aux rez-de-chaussées sur rue animés par des commerces de proximité.**

## UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'industrie ;
- b) les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'entrepôt ;
- c) les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement ;
- d) les dépôts de véhicules, de caravanes, de matériaux, ferrailles, combustibles solides, déchets ;
- e) le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à 3 mois ;
- f) les *affouillements et exhaussements* du sol non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement, à l'exception des *affouillements et exhaussements* du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;
- g) l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- h) sur les terrains concernés par un linéaire commercial et artisanal figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que celles prévues à l'article 2-1-a).

## UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION

### 1- Règles générales

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée est affecté à des activités commerciales, ou à des équipements ou installations nécessaires à un service public. Cette obligation, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'applique sur une profondeur de 10 mètres minimum à compter de la façade de la partie des constructions située le long des voies concernées ;
- b) en dehors des périmètres d'OAP, les opérations de logements de plus de 300 m<sup>2</sup> de SDP ou incluant un nombre de logements égal ou supérieur à 4 à condition qu'elles comportent au moins 30% de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU ou CCH ;
- c) les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces et d'artisanat, à condition qu'ils soient intégrés dans un immeuble à usage d'habitation, d'hébergement ou de bureaux et que leur SDP soit inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup> par unité commerciale ;
- d) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à enregistrement, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier ;
- e) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, dès lors qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers du quartier.

Accusé de réception en préfecture  
078-21780866-20231227\_60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023



## 2- Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* suivants :

- Réseau ferré ;
- Autoroute A86 ;
- Tramway T6.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte. Par ailleurs les rampes d'accès aux garages des nouvelles constructions auront une largeur inférieure ou égale à 4 m.

### UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

### UV 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des *voies de desserte publiques ou privées* et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

#### 2- Règle générale

Sauf prescription graphique particulière reportée au plan de zonage, les constructions doivent être implantées obligatoirement à l'alignement. Les surplombs des *voies ou emprises publiques* ne sont pas autorisés.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

#### 3- Dispositions particulières

Le champ d'application des prescriptions graphiques particulières imposant un retrait ou un alignement autre que la limite avec la *voie de desserte publique ou privée* ou avec les *emprises publiques* est strictement limité aux terrains ou parties de terrains repérés graphiquement.

Une implantation autre peut être autorisée dans les cas suivants dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement :

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 01/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants.

- 2) Lorsqu'un immeuble existant sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implanté en retrait, des implantations en tout ou partie avec le même retrait pourront être autorisées dans la limite de 6 mètres de profondeur depuis l'alignement.
- 3) Lorsque la construction à édifier présente une longueur de *façade* supérieure ou égale à 20 mètres, à condition de conserver minimum 6 mètres de *façade* implantés à l'alignement à compter des *limites séparatives*, et dans la limite de 6 mètres de profondeur depuis l'alignement.

## UV 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

**Dans une profondeur de 15 mètres** comptés à partir de la limite de la voie ou de l'*emprise publique* ou de l'alignement reporté au plan de zonage, les constructions :

- doivent obligatoirement être implantées sur les deux *limites séparatives* latérales, sauf lorsque l'unité foncière présente une *façade* supérieure ou égale à 30 mètres de largeur, les constructions pourraient être implantées en retrait des limites séparatives latérales ;
- peuvent être implantées sur la limite de fond de parcelle.

**Au-delà des 15 mètres** comptés à partir de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de l'*emprise publique*, les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* latérales ou de fond de parcelle dans le respect des distances prévues au paragraphe 7.3, sauf si la construction projetée s'adosse à une construction existante en bon état et de dimensions sensiblement équivalentes située sur le terrain voisin.

### 3- Calcul des retraits

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la partie de *façade* en ce point (H/2), avec un minimum de :

- 4 mètres, lorsque la *façade* ne comporte pas de *baies* ;
- 6 mètres, si la *façade* comporte des *baies*.

Pour le calcul des retraits :

- la distance est mesurée horizontalement entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.
- la hauteur désigne la différence d'altitude entre tout point de la partie de la *façade* considérée du bâtiment à construire et le plus proche point situé au sol sur la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du *terrain naturel* ;
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;

les rebords de toiture ;

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227\_608-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

#### 4- Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de *baie* en limite.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'équipements et installations nécessaires aux services publics ou des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à l'exploitation du réseau ferré, à l'exploitation de l'autoroute A86 ou à l'exploitation du tramway T6, ceux-ci peuvent être implantés en tout ou partie sur les *limites séparatives* ou en retrait. Dans le cas d'un retrait, celui-ci doit être au moins égal à 2 mètres.
- 4) Lorsqu'il s'agit de parcelles partageant une limite séparative avec la zone UM, sur lesquelles des constructions nouvelles pourront être édifiées à une distance de 2 mètres des *limites séparatives* communes avec la zone UM, qu'elles comportent ou non des *baies*.

Il est interdit de percer une *baie* sur une construction existante à moins de 6 mètres de la limite de la propriété, sauf si celle-ci est située en limite de la zone UM ou une distance de seulement 2 mètres est imposée.

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage l'implantation des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

### UV 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

### UV 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### 1- Dispositions générales

La hauteur d'une construction nouvelle ayant *façade* sur rue ne peut être supérieure à celle du plus élevé des deux bâtiments voisins, ni inférieure à celle du plus bas d'entre eux.

La *hauteur maximale* d'une construction nouvelle qui ne serait pas contigüe à une construction existante est limitée à 10 mètres.

En cas de surélévation de bâtiments existants, les parties surélevées devront s'inscrire de manière harmonieuse dans la volumétrie d'ensemble du bâtiment, en respectant ses caractéristiques architecturales. En tout état de cause, la hauteur résultante ne pourra dépasser 10 mètres ou la hauteur des constructions contigües.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806888-20231227-606-23-AU  
Date de transmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

La hauteur sous-plafond des rez-de-chaussée des nouvelles constructions ayant façade sur rue sera au minimum de 4 mètres de dalle à dalle pour les opérations de constructions concernées par le linéaire commercial et artisanal reporté au plan de zonage.

## 2- Dispositions particulières

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur qualité architecturale (débords, modénatures, matériaux ...).

Dans les cônes de vue repérés sur le plan de zonage, la hauteur des constructions ne devra pas masquer la visibilité des éléments bâtis et des éléments naturels repérés au plan de zonage.

### UV 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions. Par ailleurs et notamment pour l'aménagement des constructions existantes.

#### a) Principes généraux

En cas de travaux de restauration sur immeubles existants, sont interdits tout pastiche d'architecture étrangère à la région, toute imitation de matériaux comme la fausse brique, les faux pans de bois, etc.

En cas de nouvelles constructions, on s'efforcera de restituer dans une architecture contemporaine les éléments caractéristiques permanents des bâtiments subsistants et non pas le côté "pittoresque" ou de "style" d'une architecture révolue. Entre autres éléments permanents, toute construction nouvelle édifiée en bordure de rue comportera une toiture dont la pente devra être voisine de celle des bâtiments anciens environnants.

En cas de surélévation ou d'extension ces dispositifs devront prendre en compte les matériaux et caractéristiques architecturales des éléments existants.

#### b) Matériaux et aspect des façades

Les murs seront traités de préférence en enduit de plâtre ou chaux grasse ou en enduit bâtard peint, à l'exclusion de tout autre matériau apparent. Les enduits pourront rester dans leur teinte naturelle, blanc ou légèrement grège, ou bien être teintés dans des couleurs pastel.

Sont interdits les effets "rustiques" de pierres isolées laissées apparentes dans un mur enduit. Dans les cas où les moellons seront conservés visibles, tout joint en creux ou en saillie est interdit.

#### c) Toitures

Les toitures seront conservées dans leur volume et leurs caractéristiques traditionnels :

- **Pentes** : On respectera le nombre de pentes existantes, soit 1 ou 2 pentes avec murs pignons, le mur goutterot étant parallèle à la rue, soit 4 pentes, avec croupes redressées. Les pentes varieront, selon le modèle initial, de 35° à 50° environ avec l'horizontale ;
- **Matériaux** : les toitures seront à l'exclusion de tous autres matériaux traditionnels ou modernes, couvertes en petite tuile plate. Toutefois, seront admises les toitures couvertes en ardoise sur certains bâtiments, de caractère exceptionnel ou conçu ainsi à l'origine. La liste en est limitée : la mairie, le petit bâtiment de même style qui lui fait face à l'angle de la rue Jean Rey, l'église.

Lorsque cela est possible, les ouvertures dans les toitures seront en pignon. Les lucarnes existantes de forme traditionnelle seront restaurées à l'identique. Les ouvertures à créer seront de préférence construites sur le modèle des lucarnes traditionnelles ou bien sous la forme d'ouverture dans la pente du toit, à l'exclusion de tout chien-assis, quelle que soit sa dimension.

Les panneaux solaires seront autorisés dès lors que leur intégration au volume et à la composition architecturale est recherchée, notamment dans le pan de toiture.

#### d) Ouvertures

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de transmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Les ouvertures traditionnelles subsistants seront conservés.

Il est interdit d'introduire dans les façades des fermetures qui, par leur type, leurs proportions, leurs matériaux risqueraient de détruire l'harmonie de l'ensemble du Village à l'exclusion des devantures de locaux commerciaux.

#### e) Clôtures

Le long de l'*alignement*, les murs hauts seront conservés et restaurés. Ils seront, soit en moellons apparents aux joints largement beurrés (plâtre ou chaux grasse), soit recouverts d'un enduit de chaux grasse ou de plâtre ou d'un enduit bâtard peint.

### UV 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

Seront toutefois exemptées de places de stationnement, y compris de poids-lourds, les constructions à destination de commerces ou d'artisanat d'une surface inférieure à 300 m<sup>2</sup> de SDP.

À partir de 6 places rendues nécessaires selon les dispositions générales complétées par le présent article, 100% des places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

### UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

#### 1- Règle générale

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement, etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20% de la superficie du terrain, dont au moins la moitié sera en espaces verts de *pleine terre*.

Pour être comptabilisés en espaces verts, les espaces verts sur dalle doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de gazon et de 1 mètre pour toute autre plantation.

Les surfaces aménagées en *toitures-terrasses végétalisées*, ainsi que les aires de stationnement et de circulation des voitures revêtues en matériaux *perméables* d'aspect végétal seront comptabilisées à hauteur de 50% de leur superficie dans le calcul des superficies d'espacesverts.

Il doit être planté au minimum 1 *arbre à haute tige* par tranche complète de 100 m<sup>2</sup> d'espace vert.

#### 2- Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements ou installations nécessaires aux services publics.

### UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Non réglementé

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

# N

**La zone N englobe les deux massifs forestiers bordant le tissu urbain viroflaysien : forêt de Meudon, forêt de Fausses Reposes et parc de Bon Repos. Il s'agit d'une zone naturelle, protégée en raison de sa qualité paysagère et de sa sensibilité environnementale et écologique.**

**Toute urbanisation en est exclue. Seuls certains aménagements y sont autorisés, sous réserve qu'ils participent à la mise en valeur de cadre naturel et du paysage.**

**La zone inclut deux sous-secteurs aux vocations et règles distinctes :**

- **Le sous-secteur Nc, correspondant au cimetière ;**
- **Le sous-secteur NI, correspondant aux tennis de la Chaumière**

## **N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non listées dans l'article 2 du présent règlement.

## **N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITION.**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation du tramway T6 ;

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) les exhaussements et affouillements des sols indispensables à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- b) les aménagements nécessaires à la préservation des sites et des paysages ;
- c) les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer ;
- d) les équipements d'accompagnement des cheminements de randonnées tels ceux de balisage, de signalétique, etc. ;
- e) les ouvrages et travaux liés à la gestion des eaux usées et pluviales, aux réseaux de distribution d'eau potable, d'électricité et de télécommunication ;
- f) les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable éolienne, solaire, géothermique ;
- g) les locaux de maintenance ;
- h) la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre dans sa volumétrie d'origine et dans la limite de la SDP existante au jour d'approbation du PLU, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14 ;
- i) **dans le sous-secteur Nc**, les équipements et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être liés au fonctionnement du cimetière ;
- j) **dans le sous-secteur NI**, les équipements et installations nécessaires aux services publics, sous réserve d'être liés à une activité sportive ou de loisirs.

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

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Voies de desserte.

### N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Réseaux.

### N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

### N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte publiques ou privées et des *emprises publiques*.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du recul les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment la composition générale des façades et leur qualité architecturale (rythme, modénatures, ...).

#### 2- Règle générale

Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement, avec un recul minimal de 20 mètres.

Les éléments de modénature, les marquises, les auvents et les débords de toiture, les balcons, situés au minimum à 2,5 m de hauteur, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, dans la limite de 60 cm de profondeur.

#### 3- Dispositions particulières

Une implantation autre peut être autorisée :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées à l'alignement ou avec un recul moindre. Le cas échéant, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs existants ;

Par exception, dans les sous-secteurs Nc et NI, les façades des constructions relatives aux équipements publics s'implantent à l'alignement ou en retrait dans la limite d'une profondeur maximale de 20 mètres, comptée à partir de l'alignement.

### N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

#### 1- Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives* du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

#### 2- Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*

Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait des *limites séparatives* en observant un recul minimal de 15 mètres.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait :

- tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel,
- les balcons, dont la profondeur est supérieure à 1,20 mètre.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-2023121601310  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les éléments de *modénature* ;
- les auvents ;
- les débords de toiture ;
- les parties enterrées des constructions et les parties de constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 mètre au-dessus du *terrain naturel* ;
- les escaliers permettant d'accéder au rez-de-chaussée de la construction depuis le *terrain naturel* dont la hauteur est inférieure à 1,20 mètre par rapport au *terrain naturel* ;
- les balcons dont la profondeur est inférieure à 1,20 mètre
- les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante

### 3- Dispositions particulières

L'implantation des constructions ne tient pas compte des dispositions précédentes dans les cas suivants :

- 1) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation d'une construction existante implantée sur limite séparative ou avec un retrait moindre, ceux-ci peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante. Toutefois, aucune *baie* nouvelle ou agrandissement de *baie* existante ne peut être réalisé sans respecter les retraits prévus ci-dessus.
- 2) Lorsqu'il s'agit d'une *annexe* ou de locaux techniques liés aux différents réseaux, à la sécurité, à la voirie, à la gestion des eaux, à la protection phonique ou à la distribution d'énergie, ces constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives* dès lors que celles-ci ne comportent pas de *baie* en limite.
- 3) Dans les sous-secteurs Nc et Ni, les constructions doivent obligatoirement s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres.

## N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé

## N 9 - EMPRISE AU SOL

### 1- Règle générale

Non réglementé

### 2- Dispositions particulières

Dans les sous-secteurs Nc et Ni, l'*emprise au sol* est limitée à 50% de l'unité foncière.

## N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1- Dispositions générales

Les constructions seront limitées à 10 mètres de *hauteur maximale*.

### 2- Dispositions particulières

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs les dispositifs techniques d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, de moins de 0,30 m d'épaisseur, à condition d'en assurer une intégration et un traitement qualitatifs respectant notamment l'aspect générale des façades et leur

Accusé de réception en préfecture  
078201820230000100  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023



Dans les sous-secteurs Nc et Ni, les constructions pourront bénéficier d'une majoration de 3 mètres de hauteur.

#### **N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Aspect extérieur des constructions.

#### **N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphe Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement.

#### **N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Il sera fait application des prescriptions mentionnées aux Dispositions Générales, paragraphes *Espaces Boisés Classés* et *Espaces Verts à Protéger*.

#### **N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

Accusé de réception en préfecture  
078-217806868-20231227-60e-23-AU  
Date de télétransmission : 27/12/2023  
Date de réception préfecture : 27/12/2023