

**LE CHESNAY  
ROCQUENCOURT**  
COMMUNE NOUVELLE



**PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU PLU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**



**PLU de ROCQUENCOURT**

---

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 19 décembre 2011

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2018  
Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal

en date du 14 décembre 2023

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (DPMEC)  
approuvée par délibération du Conseil Municipal  
en date du 14 décembre 2023



# **SOMMAIRE**

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	5
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UAE</b> .....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UC</b> .....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UCB</b> .....	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UE</b> .....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UPE</b> .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UPH</b> .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UPM</b> .....	71
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>UR</b> .....	81
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE <b>N</b> .....	91
<b>GLOSSAIRE et DEFINITIONS.....</b>	99

## SOMMAIRE

---

# INTRODUCTION

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de ROCQUENCOURT.

## **Adaptations mineures**

---

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **Aires de stationnement**

---

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'Urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

## **Bâtiments détruits ou démolis**

---

Au titre des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolи depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### Participation des constructeurs

---

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

### Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-4, R.111-26 et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :  
Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

L.102-13 relatif aux périmètres de travaux publics  
L.424-1 et L.433-3 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique  
L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux  
L.111-6 à 10 relatifs aux routes à grande circulation

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, les périmètres de droit de préemption urbain.

4 - Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

5 - Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### Règles de construction

---

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAE

Cette zone correspond aux sites d'activités présents sur la commune : les bureaux du Parc, le site de l'INRIA, les stations services et l'immeuble de bureaux près de l'ancienne gendarmerie de Chèvreloup, ainsi que le bâtiment d'activités au nord du bourg.



## **ARTICLE UAE1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UAE 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 :** Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée.

Dans le secteur UAEa, les constructions à destination d'habitation sont admises à condition qu'elles soient situées dans l'emplacement réservé pour mixité sociale défini sur le document graphique au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Dans cet emplacement réservé il est exigé la réalisation de 100% de logements (ou équivalent logements de type foyer d'hébergement) locatifs sociaux.

Dans le secteur UAEp, les constructions à destination d'habitation sont admises, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone.

**2-2 :** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3 :** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2.4 :** Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence des lisières identifiées au titre du SDRIF qui définit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100ha.

## **ARTICLE UAE 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UAE 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

### **ARTICLE UAE 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UAE 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **5 mètres** minimum.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire préexistant de façade.
- La surélévation n'excède pas 1,50 mètres à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**Article UAE 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions s'implantent en retrait de **6 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**7-2-2 Exemption pour les extensions de constructions existantes :**

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) est implantée à moins de 6 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade en extension mesurée parallèlement à la limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**ARTICLE UAE 8 :**

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

**8-1 Règles générales :**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **6 mètres** en tout point.

**8-2 Règles particulières :**

Il n'est pas fixé de règle pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes

**ARTICLE UAE 9 :**

**L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **30 %** de la superficie totale du terrain.

**ARTICLE UAE 10 :**

**La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

**10-3 Règles particulières :**

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs de la construction après travaux ne dépassent pas la hauteur maximale de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

Dans le sous-secteur UAEp, des volumes supplémentaires sont autorisés au-delà de cette hauteur maximale à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes:

- le volume doit correspondre à un niveau d'attique au maximum
- le volume doit avoir une emprise qui soit inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction.

## **ARTICLE UAE 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

#### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

##### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

- **Les toitures**

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

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

##### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accorder à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## **ARTICLE UAE 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

Pour toute opération de logements sociaux ou équivalent logement social (type foyer d'hébergement notamment), il est imposé au maximum une place par logement ou par équivalent logement, avec un minimum de 1 place pour 3 équivalents logements sociaux (type foyer d'hébergement notamment).

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.
- Dans le sous-secteur UAEp : 1 place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Nota : Les surfaces de stockage et de réserve ne sont pas prises en compte dans le calcul.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 2 chambres
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Mutualisation du stationnement :

Définition : Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs destinations de constructions.

Le principe de mutualisation correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; hébergement hôtelier/commerces...).

Dès lors qu'une construction comporte de l'hébergement hôtelier et des locaux commerciaux, le nombre total de places à réaliser pour ces deux catégories de construction peut être diminué de 25 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun partagé par les différentes destinations du bâti.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

## **ARTICLE UAE 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **30 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées. Ces espaces non imperméabilisés ne peuvent être affectés au stationnement que sur 30% au maximum de leur surface.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

##### **13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

##### **13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

##### **13-2-4 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article ~~L.123-1 à L.123-7~~ **L.151-23** du Code de l'Urbanisme doivent être conservés et ne doivent en aucun cas être minéralisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**ARTICLE UAE 14 :**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



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

Cette zone correspond au site de l'ancienne gendarmerie de Chèvreloup, dans lequel un projet de réaménagement et de construction est envisagé.



## **ARTICLE UC1:**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat, de bureaux,
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UC 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1 :** A l'intérieur de l'emplacement réservé figurant sur les documents graphiques instaurés en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme, 100% des logements réalisés doivent être des logements locatifs sociaux.

**2-2 :** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3 :** Les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

## **ARTICLE UC 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UC 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

##### **4.2.2. Eaux pluviales**

###### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

### **ARTICLE UC 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

### **ARTICLE UC 6 :**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

**ARTICLE UC 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

**ARTICLE UC 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions s'implantent librement à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

**ARTICLE UC 9 :****L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée à l'intérieur du polygone d'implantation figurant sur le document graphique.

**ARTICLE UC 10 :****La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction existante située en vis-à-vis de la rue soit **9 mètres** au point le plus haut.

**ARTICLE UC 11 :****L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

**11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

En termes d'architecture les bâtiments intégreront les principes du développement durable (haute qualité environnementale et haute performance énergétique), tout en insérant dans le caractère patrimonial de l'édifice et du site.

**11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes**

Le bâtiment situé en vis-à-vis de la rue de desserte du site doit être conservé et réhabilité conformément aux dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

### **11-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces à destination de stationnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient paysagés.

## **ARTICLE UC 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement.
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

##### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.

##### **12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

#### **12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

### **ARTICLE UC 13 :**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

##### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

##### **13-2 Dispositions générales :**

###### **13-2-1 Les espaces libres**

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

###### **13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

###### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Les espaces à destination de stationnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient paysagés.

**ARTICLE UC 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCB

Cette zone correspond au bourg ancien de Rocquencourt, le long de la rue de la Sabretache, et incluant, en secteur UCB1, l'opération du Clos des trois fontaines, réalisé le long de la RD 186 et en continuité avec le bourg ancien.  
Elle délimite le tissu ancien traditionnel de la commune.



## **ARTICLE UCB1:**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UCB 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** : Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

**2-1-1** : elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc ;

**2-1-2** : elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

**2-1-3** : les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

**2-2** : Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de **SHON surface de plancher**.

**2-3** : Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.1 ci-dessus.

**2-4** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2.5** : Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence des lisières identifiées au titre du SDRIF qui définit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100ha.

**ARTICLE UCB 3 :****Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public****3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

**3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

**ARTICLE UCB 4 :****Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications****4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

**4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

#### 4.2.1 Eaux usées

##### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

##### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

**ARTICLE UCB 5 :****Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UCB 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement dans une bande de **35 mètres** maximum de profondeur à compter de l'alignement.

Toutefois une implantation en retrait est autorisée à condition qu'une continuité bâtie soit assurée à l'alignement. Cette continuité bâtie peut être constituée par un ou plusieurs des éléments suivants : construction, bâtiment annexe et/ou un mur plein formant clôture de 1,8 mètre au minimum. Les accès : portails et portillons sont admis dans cette continuité.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises dans la mesure où :

- L'extension horizontale est inférieure ou égale à 20% du linéaire préexistant de façade dans la limite de 5 mètres,
- La surélévation n'excède pas 1,50 m à l'aplomb de la façade concernée.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**ARTICLE UCB 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :****7-1-1 Dans une bande de 15 mètres par rapport à l'alignement :**

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales.

Dispositions spécifiques : si la largeur du terrain en vis-à-vis de la rue est supérieure à 15 mètres, la construction peut s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives latérales ou en retrait d'une ou des deux limites. En cas de retrait de la limite elle doit s'implanter avec un minimum de **2,50 mètres** cette distance est portée à **8 mètres** minimum en vis à vis des ouvertures créant des vues directes.

**7-1-2 Au-delà de la bande de 15 mètres par rapport à l'alignement**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales et en retrait des limites de fond de terrain. Le retrait minimum est fixé à **2,50 mètres** cette distance est portée à **8 mètres** minimum en vis à vis des ouvertures créant des vues directes.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**7-2-2** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) est implantée à moins de 2,5 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 10 mètres. Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

Toutefois, au-delà de ces 10 mètres, 3 mètres supplémentaires sont admis à condition que la construction soit en rez-de-chaussée, et ne présente pas une hauteur supérieure à 3,50 mètres au point le plus haut de la construction.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

**7-2-3** Le cas particulier des **constructions annexes** (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elle est implantée sur une limite séparative :

- la longueur totale des façades implantées sur la limite ne peut excéder **6 mètres**. Lorsque la construction est implantée à l'angle de deux limites la longueur totale ne peut excéder 6 mètres sur l'une des limites et **3 mètres** sur l'autre.
- la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite ne peut excéder **2,50 mètres** et elle ne peut dépasser **3,50 mètres** au point le plus haut de la construction.

Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de **2,5 mètres** mesuré au droit de la construction.

Toutefois, pour les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup>, la marge de recul minimale est réduite sans toutefois être inférieure à 0,60 mètres.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## ARTICLE UCB 8 :

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

#### 8-1 Règles générales :

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **4 mètres** en tout point.

#### 8-2 Règles particulières :

**8-2-1** la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes doit être au moins égale à **2 mètres**.

**8-2-2** Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la façade en vis-à-vis ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.

## ARTICLE UCB 9 :

### L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE UCB 10 :

### La hauteur maximale des constructions

#### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîte) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

#### 10-2 Règles générales :

- Le nombre maximum de niveaux est fixé à **R+1+Combles**.
- La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **9 mètres** au faîte.

### **10-3 Règles particulières :**

**10-3-1** : Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîte de la construction existante après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîte de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**10-3-2** : La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE UCB 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel** : En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

#### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

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

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîte et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Une toiture à faible pente est autorisée pour :

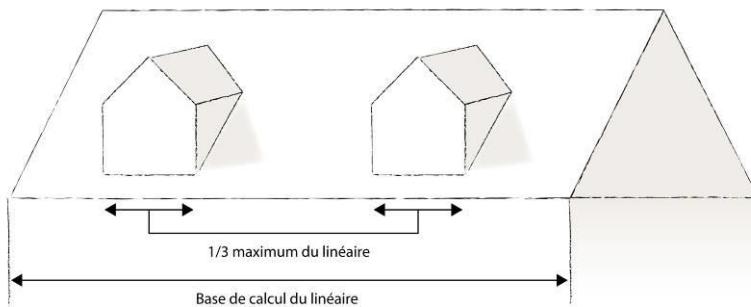
- un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension,
- un élément bâti de type véranda.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

L'éclairage des combles peut être assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures de toitures contenues dans le plan des versants
- soit par des ouvertures en pignon.

Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.



Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastres dans le même plan que la toiture.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

#### ▪ Les façades

Les murs des façades sur les rues doivent être traités en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles : plâtre, chaux et sable teinté.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

La couleur des enduits doit être de teinte claire. Les constructions de volumétrie modérée peuvent recevoir des enduits de teintes plus soutenues.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

#### ▪ Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est proscrite ;

- lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- lorsque le rez-de-chaussée (des constructions nouvelles ou lors d'une modification) doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir une enseigne, il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont de préférence ajourés.

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accorder à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### 11-1-3 Les clôtures et les portails :

#### Clôtures

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les murs en pierre existants doivent être conservés. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres sur rue et en limites séparatives. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré.

Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une meilleure harmonisation avec l'environnement bâti.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.

#### Les portails et portillons d'accès

Ils seront de forme simple, pleins ou ajourés, sans excès de surcharges décorative. Leur hauteur ne doit pas excéder 2 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

### 11-2 Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

- L'architecture (et notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être maintenues lors d'un ravalement ou de travaux de réhabilitation.
- Un soin particulier doit être apporté à la préservation, la restauration et le cas échéant la restitution des éléments de modénature spécifiques à la construction (voir fiches en annexe du règlement). Toute extension, surélévation de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain.
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les murs prévus pour être apparents doivent être préservés (pierre de meulière, brique...)
- La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

## ARTICLE UCB 12 :

### Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

#### 12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Nota : Les surfaces de stockage et de réserve ne sont pas prises en compte dans le calcul.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 2 chambres
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Mutualisation du stationnement :

Définition : Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs destinations de constructions.

Le principe de mutualisation correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; hébergement hôtelier/commerces...).

Dès lors qu'une construction comporte de l'hébergement hôtelier et des locaux commerciaux, le nombre total de places à réaliser pour ces deux catégories de construction peut être diminué de 25 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun partagé par les différentes destinations du bâti.

### **12-1-2 Dispositions particulières dans le cas d'une extension**

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) à condition que :
  - a) il ne soit pas créé plus de 20m<sup>2</sup> de SHOB
  - et
  - b) les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.

### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

### **12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

## **ARTICLE UCB 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :****13-2-1 Les espaces libres**

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Constructions et installations nécessaires aux services publics :**

Les dispositions figurant au 13-2-1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

**13-2-4 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE UCB 14 :  
Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Cette zone regroupe les équipements de la commune : la mairie et la maison des associations, le groupe scolaire et le centre culturel André Malraux, le gymnase, les anciens tennis et le centre de sports et de loisirs.



## **ARTICLE UE1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations à usage agricole.
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.
- A l'intérieur du secteur identifié en emplacement réservé n°1 sur le document graphique seuls les aménagements nécessaires à la mise en œuvre d'un espace vert et de loisirs sont autorisés, aucune construction n'est autorisée.

## **ARTICLE UE 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-2** Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

**2.3 :** Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence des lisières identifiées au titre du SDRIF qui définit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100ha.

## **ARTICLE UE 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UE 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

### **ARTICLE UE 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UE 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respectant pas les dispositions figurant au 6.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.

**6-2-2** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**ARTICLE UE 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **2 mètres** minimum.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**7-2-2** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) est implantée à moins de 2 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur.

**7-2-3** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

**ARTICLE UE 8 :****L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE UE 9 : L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 : La hauteur maximale des constructions

### 10-1 Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîlage) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

### 10-2 Règles générales :

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au faîlage.

### 10-3 Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîlage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîlage de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

## ARTICLE UE 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

### 11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

#### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

##### ▪ Les toitures

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

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

- **Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- **Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accorder à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## **ARTICLE UE 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

##### Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

#### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

**ARTICLE UE 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE UE 14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UPE**

Les zones UP sont font partie du périmètre de la ZAC du Bourg. La zone UPE est dédiée aux équipements et regroupe des équipements sportifs au sud-est de la ZAC et des espaces verts publics (place avec aire de jeux pour enfants) conformément au projet qui est traduit dans l'orientation particulière d'aménagement.



## **ARTICLE UPE1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations à usage agricole.
- les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UPE 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, et qui doit être compatible avec les dispositions figurant sur l'orientation particulière d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-3** Les constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain.

**2-4** : Les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

## **ARTICLE UPE 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UPE 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

Un système alternatif peut être mis en place à condition de respecter les obligations imposées par le service compétent.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

**ARTICLE UPE 5 :**  
**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UPE 6 :**  
**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

Les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **2 mètres** par rapport à l'alignement.

**ARTICLE UPE 7 :**  
**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.  
Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à **2 mètres** minimum.

**ARTICLE UPE 8 :**  
**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

**ARTICLE UPE 9 :**  
**L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE UPE 10 :**  
**La hauteur maximale des constructions****10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîte) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

**10-2 Règles générales :**

- La hauteur des constructions ne peut excéder **12 mètres** au point le plus haut.

## **ARTICLE UPE 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.11-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

#### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

##### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

###### **▪ Les toitures**

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

Les toitures terrasses doivent respecter les dispositions faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

###### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

##### **11-1-2 Les éléments techniques :**

###### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

###### **▪ Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

## **ARTICLE UPE 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

##### Pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

**ARTICLE UPE 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**13-3 Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Le secteur repéré au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est inconstructible. Il doit être aménagé en jardin public comprenant des aires de jeux conformément à l'orientation particulière d'aménagement.

Les voies de desserte y sont autorisées. Les constructions ou éléments ponctuels liés au fonctionnement du parc arboré et aux aires de jeux sont autorisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

**ARTICLE UPE 14 :**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UPH**

La zone UPH est dédiée principalement à l'habitation. Elle se situe en continuité du bourg, à l'ouest.



## **ARTICLE UPH 1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UPH 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone, et qui doit être compatible avec les dispositions figurant sur l'orientation particulière d'aménagement.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** : Les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

## **ARTICLE UPH 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UPH 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

Un système alternatif peut être mis en place à condition de respecter les obligations imposées par le service compétent.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE UPH 5 :

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE UPH 6 :

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

**6-1** En vis-à-vis du cour planté mentionné sur l'orientation particulière d'aménagement :

Les constructions en élévation s'implantent en retrait de **2 mètres** minimum.

Toutefois, des débords et/ou des retraits ponctuels sont admis dans le respect des dispositions figurant à l'article 11.

Secteur UPH1 : Les constructions en élévation s'implantent en respectant les dispositions cumulatives suivantes :

- en retrait de **2 mètres** minimum de l'alignement du cour planté
- dans une bande de **15 mètres** maximum de profondeur à compter de l'alignement du cour planté.

Secteur UPH3 : Les constructions en élévation s'implantent à l'alignement ou en retrait de **2 mètres** minimum de l'alignement.

**6-2** En vis-à-vis des autres voies :

Les constructions en élévation s'implantent à l'alignement. Toutefois des retraits sont admis à partir du niveau R+2.

## ARTICLE UPH 7 :

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### 7-1 Règle générale :

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, le recul doit être de **2 mètres** minimum.

#### 7-2 Règles particulières :

En complément des dispositions du 7-1 des retraits obligatoires sont mentionnés sur le document graphique. Ils sont situés en vis-à-vis de limites avec les zones UCB et UCB, ils sont fixés à **6 mètres** minimum pour l'un (secteur en limite avec UCB) et à **7 mètres** minimum pour l'autre (secteur en limite UCB1).

## ARTICLE UPH 8 :

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul ci-après.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à **2,5 mètres** minimum.

## **ARTICLE UPH 9 :** **L'emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

## **ARTICLE UPH 10 :** **La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Secteur UPH :** La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2**.

**10-2 Secteur UPH1 :** (terrains situés au sud du cour planté tel que mentionné dans l'orientation particulière d'aménagement)

La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2**.

**10-3 Secteur UPH 2 :** La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2**.

Au-dessus du R+2, un volume supplémentaire est autorisé à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- le volume doit correspondre à un niveau habitable au maximum
- le volume doit avoir une emprise qui soit inférieure ou égale à 40 % de l'emprise au sol de la construction (croquis à rajouter).
- le volume doit avoir une emprise inférieure ou égale à 80 m<sup>2</sup>.

**10-4 Secteur UPH3 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2**.

Au-dessus du R+2, un volume supplémentaire est autorisé à condition de respecter les dispositions cumulatives suivantes :

- le volume doit correspondre à un niveau habitable au maximum,
- le volume doit avoir une emprise qui soit inférieure ou égale à 60 % de l'emprise au sol de la construction.

## **ARTICLE UPH 11 :** **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

## 11-1 Dispositions générales à prendre en compte :

### 11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :

#### ▪ Les toitures

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est obligatoire pour toute les terrasses ou parties de terrasses non accessibles (à l'exception de l'accessibilité rendue nécessaire pour les visites techniques et l'entretien) sauf pour les secteurs recevant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est préconisée pour toutes les autres terrasses. L'installation de système de production d'énergies renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans les secteurs UPH1 les volumes bâti autorisés en application des dispositions de l'article 10 doivent constituer des émergences disjointes faisant l'objet d'un traitement qualitatif.

#### ▪ Les façades

Les façades des constructions à destination de logement doivent se caractériser par une grande diversité dans le rythme des percements, la création de balcons, loggias, débords ou retraits afin de donner un caractère animé aux façades.

L'utilisation de vitrage miroir est interdite

Les sous faces des balcons et des débords de toute nature doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

### 11-1-2 Les éléments techniques :

#### ▪ Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

#### ▪ Les rampes de parking

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### ▪ Les édicules et gaines techniques

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Ils doivent être implantés en retrait par rapport au nu de la façade et intégré au volume bâti situé au-dessus du R+2.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

#### ▪ Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**ARTICLE UPH 12 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement****12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

**12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Nota : Les surfaces de stockage et de réserve ne sont pas prises en compte dans le calcul.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 2 chambres
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Mutualisation du stationnement :

Définition : Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs destinations de constructions.

Le principe de mutualisation correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; hébergement hôtelier/commerces...).

Dès lors qu'une construction comporte de l'hébergement hôtelier et des locaux commerciaux, le nombre total de places à réaliser pour ces deux catégories de construction peut être diminué de 25 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun partagé par les différentes destinations du bâti.

#### **12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### **12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

#### **12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

### **ARTICLE UPH 13 :**

#### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

#### **13-2 Dispositions générales :**

##### **13-2-1 Les espaces libres**

- **50 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE UPH 14 :**  
**Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM

La zone UPM est une zone mixte, destinée à recevoir des activités, des commerces et services et des habitations. Elle est située entre la rue de la Sabretache et la RD 307, en continuité de la zone UPH.



## **ARTICLE UPM 1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- les constructions à destination d'industrie,
- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à destination d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UPM 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les constructions nouvelles sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone.

Le schéma doit garantir une bonne insertion dans le site et assurer des liaisons automobiles et piétonnes satisfaisantes avec le tissu environnant et avec les futures opérations susceptibles d'être réalisées en contiguïté. Il doit prévoir la réalisation des équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

**2-2** Les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'ils soient liés à une autre occupation autorisée et que leur superficie n'excède pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** : Les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les dispositions de l'orientation particulière d'aménagement.

**2.5** : Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence des lisières identifiées au titre du SDRIF qui définit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100ha.

## **ARTICLE UPM 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès

présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UPM 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### **4-2 Assainissement :**

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### **4.2.1 Eaux usées**

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

Un système alternatif peut être mis en place à condition de respecter les obligations imposées par le service compétent.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### 4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### 4-4. Déchets ménagers et assimilés :

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

## ARTICLE UPM 5 :

### Les superficies minimales des terrains constructibles

Sans objet.

## ARTICLE UPM 6 :

### L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

#### 6-1 Dispositions générales :

##### 6-1-1 Secteur UPM :

Les constructions en élévation s'implantent à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait celui ne doit pas être inférieur à **2 mètres**.

##### 6-1-2 Secteur UPM1 :

Les constructions en élévation s'implantent à l'alignement ou en retrait, dans une bande de **15 mètres** de profondeur à compter de l'alignement de la rue.

En cas de retrait celui ne doit pas être inférieur à **2 mètres**.

#### 6-2 Dispositions particulières :

- En vis-à-vis de la rue A. Brunot, les constructions en élévation s'implantent obligatoirement à l'alignement.
- Un recul minimum est imposé en vis à vis d'une partie de la rue de la Sabretache. Le retrait minimum de **4 mètres** (localisation et nature) est mentionné sur le document graphique.

## ARTICLE UPM 7 :

### L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

En cas de retrait, le recul doit être de **2 mètres** minimum.

## ARTICLE UPM 8 :

### L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

## ARTICLE UPM 9 :

### L'emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## **ARTICLE UPM 10 :**

### **La hauteur maximale des constructions**

**10-1 Secteur UPM :** la hauteur maximale des constructions est fixée à **R+3**.

**10-2 Secteur UPM1 :** La hauteur maximale des constructions est fixée à **R+2**.

## **ARTICLE UPM 11 :**

### **L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

#### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

##### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

###### **▪ Les toitures**

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est obligatoire pour toute les terrasses ou parties de terrasses non accessibles (à l'exception de l'accessibilité rendue nécessaire pour les visites techniques et l'entretien) sauf pour les secteurs recevant des dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

La mise en œuvre de toitures végétalisées est préconisée pour toutes les autres terrasses. L'installation de système de production d'énergies renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante sont admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Dans le secteur UPM1 les volumes bâtis autorisés en application des dispositions de l'article 10 doivent constituer des émergences disjointes faisant l'objet d'un traitement qualitatif.

###### **▪ Les façades**

Les façades des constructions à destination de logement doivent se caractériser par une grande diversité dans le rythme des percements, la création de balcons, loggias, débords ou retraits afin de donner un caractère animé aux façades.

L'utilisation de vitrage miroir est interdite

Les sous faces des balcons et des débords de toute nature doivent faire l'objet d'un traitement de qualité.

##### **11-1-2 Les éléments techniques :**

###### **▪ Les descentes d'eaux pluviales**

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent. Ils doivent être implantés en retrait par rapport au nu de la façade et intégré au volume bâti situé au-dessus du R+2.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

## **ARTICLE UPM 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

##### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

##### Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1,7 place par logement.

Avec un minimum de :

- 1 place pour les T1 et T2
- 1,9 place pour les T3
- 2 places pour les T4 et plus
- Les places commandées sont autorisées dès lors que chaque logement dispose d'au moins une place non commandée.

##### Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de **30 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher. Nota : Les surfaces de stockage et de réserve ne sont pas prises en compte dans le calcul.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place pour 2 chambres
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions à destination d'entrepôt :

- 1 place par tranche de **100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.
- Les places commandées sont interdites.

Pour les constructions et installation nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif :

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Mutualisation du stationnement :

Définition : Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs destinations de constructions.

Le principe de mutualisation correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; hébergement hôtelier/commerces...).

Dès lors qu'une construction comporte de l'hébergement hôtelier et des locaux commerciaux, le nombre total de places à réaliser pour ces deux catégories de construction peut être diminué de 25 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun partagé par les différentes destinations du bâti.

**12-2 Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :**

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 4 logements il doit être créé des locaux dédiés aux vélos. Ces locaux doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés.
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

**12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

**ARTICLE UPM 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations****13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

**13-2 Dispositions générales :****13-2-1 Les espaces libres**

- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en espaces de pleine terre. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

**13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

**13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

**ARTICLE UPM 14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

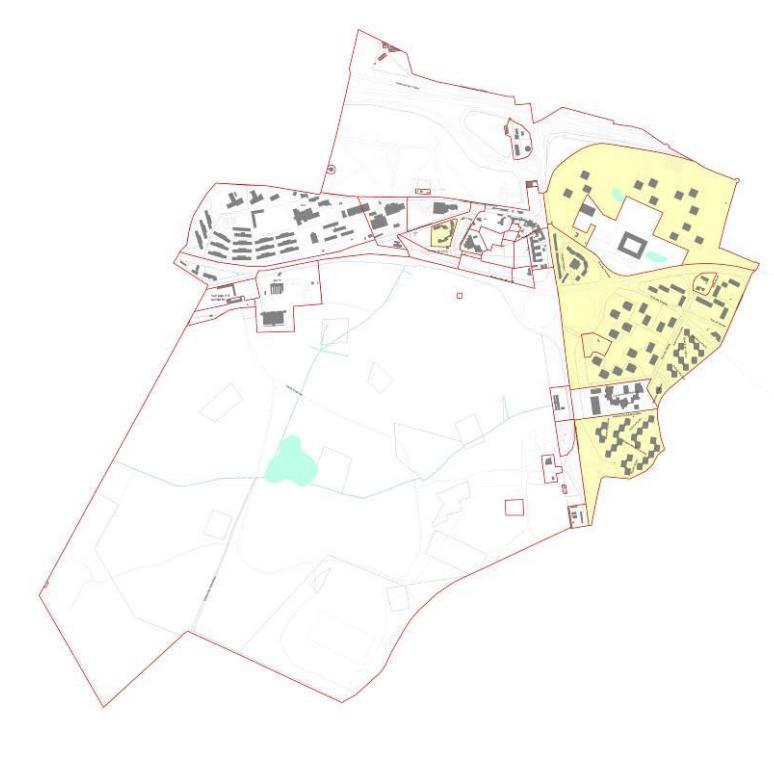
Cette zone correspond aux grands ensembles résidentiels du territoire : le Domaine, les résidences de Parly 2, la résidence Princesse Murat et Effidis et la résidence de la Bergerie à proximité du bourg.

Un zonage spécifique URa est défini pour les logements sur les anciens tennis.

Un zonage spécifique URp est défini pour la résidence du Parc, en raison de son caractère paysager particulier.

Un zonage spécifique URb est défini pour la création de logements rue de l'Etang.

Un zonage spécifique URg est défini pour la réalisation des constructions et installations nécessaires à un équipement d'intérêt collectif de type centrale géothermique.



## **ARTICLE UR1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE UR 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2-1** Les extensions des constructions à destination d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de création de logements nouveaux.

**2-2** Dans le secteur URa et le secteur URb, les constructions à destination d'habitation, à condition de s'implanter dans les polygones d'implantation définis sur le document graphique

**2-3** Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

**2-4** Le secteur URb est concerné par un emplacement réservé mixité sociale affichant un taux de 100% de LLS au titre des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE UR 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) ou une servitude de passage en bon état de viabilité permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

#### **3-2 Les voies nouvelles :**

L'emprise des voies nouvellement créées et des servitudes de passage doit avoir une largeur de **8 mètres**, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres** lorsque la voie nouvelle est à sens unique.

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

Si elles se terminent en impasse, les voies de desserte et les servitudes de passage doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

## ARTICLE UR 4 :

### Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

#### 4-1 Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

#### 4-2 Assainissement :

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

##### 4.2.1 Eaux usées

###### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

###### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

##### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

#### **4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

#### **4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

### **ARTICLE UR 5 :**

#### **Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE UR 6 :****L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques****6-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de **4 mètres** par rapport à l'alignement.

Dans le secteur URa, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

Dans le secteur URb, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

**6-2 Règles particulières :**

**6-2-1** Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**6-2-2** Les constructions et installations nécessaires au stockage des ordures ménagères ainsi que les locaux destinés aux vélos s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**ARTICLE UR 7 :****L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****7-1 Règle générale :**

Les constructions nouvelles s'implantent en retrait des limites avec un minimum de **8 mètres**.

Dans le secteur URa, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

Dans le secteur URb, dans les polygones d'implantation figurant sur le document graphique les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur des polygones.

**7-2 Règles particulières :**

**7-2-1** Les dispositions de cet article ne concernent pas les **travaux d'isolation par l'extérieur** réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

**7-2-2** Exception pour les extensions de **constructions existantes** :

Si une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) est implantée à moins de 8 mètres de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du 7-1.

**7-2-3** Les constructions et installations nécessaires au stockage des ordures ménagères ainsi que les locaux destinés aux vélos s'implantent à l'alignement ou en retrait de 1 mètre au minimum.

**7-2-4** Lorsque la limite séparative correspond à la limite d'emprise d'une voie privée les dispositions applicables sont celles de l'article 6.

## **ARTICLE UR 8 :**

### **L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière est autorisée.

Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à **8 mètres** en tout point.

## **ARTICLE UR 9 :**

### **L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) majorée de **2%** au maximum.

Dans le secteur URa, l'emprise au sol autorisée correspond à l'emprise au sol des polygones d'implantation.

Dans le secteur URb, l'emprise au sol autorisée correspond à l'emprise au sol des polygones d'implantation.

Dans le secteur URg, l'emprise au sol autorisée maximum des constructions est fixée à 850 m<sup>2</sup>. Il n'est pas fixé de limitation d'emprise pour les plateformes.

## **ARTICLE UR 10 :**

### **La hauteur maximale des constructions**

#### **10-1 Définition :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut à l'exception des cheminées et ouvrages techniques.

Lorsque le terrain est en pente, la hauteur (égout et/ou faîte) est mesurée au droit de la construction située au point aval :

- du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement
- de l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement

#### **10-2 Règles générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des constructions existantes. Une hauteur supérieure est admise pour permettre d'installer des dispositifs d'énergie renouvelables et/ou nécessaires à la végétalisation des toitures terrasses.

Dans le secteur URa, la hauteur maximale des constructions est définie sur le document graphique (R+1 soit 7,5 mètres).

Dans le secteur URb, la hauteur maximale des constructions est définie sur le document graphique (R+3 soit 12 mètres).

Dans le secteur URg, la hauteur des constructions ne pourra excéder la cote altimétrique de 149,50 m NGF. Les gardes corps d'une hauteur de 1,10 m sont autorisés en sus de l'altimétrie définie.

### **10-3 Règles particulières :**

La hauteur des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

## **ARTICLE UR11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

### **11-1 Dispositions générales à prendre en compte :**

Les différentes interventions réalisées sur les constructions existantes doivent veiller à s'inscrire dans le respect de l'identité architecturale d'origine.

#### **11-1-1 Composition générale et volumétrie des constructions :**

##### **▪ Les toitures**

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés ou en surplomb.

Une toiture à faible pente (de 20° minimum) peut être autorisée pour un bâtiment annexe (exemple : un garage) de faible dimension.

La mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction,

##### **▪ Les façades**

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses ...).

### **11-1-2 Les éléments techniques :**

- Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

- **Les rampes de parking**

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

- **Les édicules et gaines techniques**

Les édicules techniques en toiture doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

- **Les dévoiements des conduits de cheminée**

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accorder à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

La construction ou le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc...).

- **Les antennes**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- **Les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.

### **11-2 secteur URp : Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

L'ensemble de la résidence du Parc est identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, la totalité des espaces verts et paysagers doit être conservés et ne doit en aucun cas être minéralisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

## **ARTICLE UR 12 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

#### **12-1 Prescriptions en matière de stationnement des véhicules**

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

### **12-1-1 Nombre de places à réaliser :**

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total de places de stationnement est arrondi au chiffre entier supérieur.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Le nombre de place existant à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) doit être conservé.

A l'intérieur du secteur URb, dans le respect des dispositions de l'article L151-35 du Code de l'urbanisme il sera réalisé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place de stationnement par tranche de **60 m<sup>2</sup>** de surface de plancher.

Mutualisation du stationnement :

Définition : Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs destinations de constructions.

Le principe de mutualisation correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; hébergement hôtelier/commerces...).

Dès lors qu'une construction comporte de l'hébergement hôtelier et des locaux commerciaux, le nombre total de places à réaliser pour ces deux catégories de construction peut être diminué de 25 % sous réserve qu'elles fassent partie d'un parc de stationnement commun partagé par les différentes destinations du bâti.

### **12-3 Normes techniques**

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

### **12-4**

Les aires de stationnement doivent être assorties d'un dispositif de collecte et d'épuration des eaux pluviales ruisselantes sur ces surfaces. Les eaux pluviales des aires de stationnement supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être gérées dans le respect de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha. Pour plus de précisions, se reporter à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre en date du 9 novembre 2004 et au cahier d'application de la limitation du ruissellement à 1l/s/ha.

## **ARTICLE UR 13 :**

### **Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

#### **13-1 Analyse paysagère du site**

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

### **13-2 Dispositions générales :**

#### **13-2-1 Les espaces libres**

- Les espaces paysagers existants à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) doivent être conservés.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,30 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre.
- Dans le secteur URg il n'est pas fait application de la conservation des espaces paysagers existants sur les emprises nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

#### **13-2-2 Aires de stationnement :**

- Les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés.

#### **13-2-3 Essences végétales :**

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

### **13-3 secteurs URa et URp : Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme :**

L'ensemble de la résidence du Parc ainsi qu'une partie de la zone URa est identifiée au plan de zonage au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme, la totalité des espaces verts et paysagers doit être conservés et ne doit en aucun cas être minéralisés.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

## **ARTICLE UR 14 :**

### **Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme)

Elle comprend les espaces suivants : l'arboretum de Chèvreloup et la forêt de Marly de part et d'autre de l'A 13.

Dans cette zone, des sous-secteurs (Na, Nt, Ns) sont définis pour permettre la reconnaissance des constructions existantes.

Dans cette zone, un sous-secteur (Ng) est défini pour permettre la réalisation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif de géothermie.



## **ARTICLE N1 :**

### **Les occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, de commerces, de bureaux, d'hébergement hôtelier,
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination de bureaux à l'exception de celles visées à l'article 2,
- Les constructions à destination d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préalable ou à déclaration,
- Les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2 pour le secteur Ng.
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

## **ARTICLE N 2 :**

### **Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**2.1 :** à l'intérieur des secteurs identifiés sur le document graphique sont autorisées sous condition :

**Na :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics à condition d'être destinées fonctionnement de l'arboretum (y compris la prise en compte d'un ancien regard au nord-est de l'arboretum) et à gestion de la forêt de Marly (y compris l'accueil du public) ainsi qu'au site du chenil de la ville du Chesnay.

Les constructions à destination de bureaux, à condition d'être destinées fonctionnement de l'arboretum et à gestion de la forêt de Marly (y compris l'accueil du public).

Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une autre occupation autorisée ou à la surveillance du site.

Pour le secteur Na\* délimité sur le document graphique et situé dans le site classé du Domaine de Versailles seules les constructions à destination de serres sont autorisées.

**Nt :** Les constructions et installations nécessaires aux services publics à condition de répondre aux besoins des installations des services techniques de la commune et ceux liés à l'autoroute.

**Ns :** Les constructions annexes et installations à condition d'être nécessaires au fonctionnement des installations sportives de plein air.

**Ng :** La réalisation des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif de géothermie, les affouillement et exhaussements, et leur plateforme sous conditions de ne pas excéder la cote altimétrique de 141,00 NGF.

**2.2 :** Certains secteurs de la zone sont concernés par la présence des lisières identifiées au titre du SDRIF qui définit qu'en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100ha.

**2.3 :** Une partie de la zone N est concernée par le passage de l'aqueduc de l'Avre au sud de la commune, qui est identifié comme servitude d'utilité publique. Les prescriptions qui s'y appliquent sont indiquées dans l'annexe 7.1.4 « Aqueduc de l'Avre ».

## **Article N 3 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **3-1 Les accès**

##### **3-1-1**

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie

##### **3-1- 2 Nombres d'accès autorisés :**

Le nombre d'accès automobile doit être limité à un par terrain.

Si le terrain présente une largeur sur rue supérieure ou égale à 15 mètres, la réalisation de deux accès automobiles peut être autorisée.

Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.

#### **3-2 Les voies nouvelles :**

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

## **ARTICLE N 4 :**

### **Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications**

#### **4-1 Eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux incendie).

## 4-2 Assainissement :

Le système d'assainissement de Rocquencourt est un système séparatif qui comporte un réseau d'eaux usées et un réseau d'eaux pluviales.

### 4.2.1 Eaux usées

#### Obligation de raccordement

Le raccordement sur le réseau collectif d'assainissement public ou privé est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification.

#### Cas particulier de l'assainissement non collectif

En cas d'absence de possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, il est exigé que les immeubles soient dotés d'un système d'assainissement non collectif en bon état de fonctionnement, et à la charge du propriétaire. Ce système doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès la réalisation du réseau collectif, le raccordement sur ce dernier devenant obligatoire.

Toute installation industrielle ou commerciale non soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

### 4.2.2. Eaux pluviales

#### Conditions de raccordement

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement et en aucun cas dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Elles seront infiltrées, régulées ou traitées selon les cas.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »).

Les eaux de toitures seront infiltrées directement dans les terrains, par tous dispositifs appropriés : puits d'infiltration, drains, fossés ou noues, récupérées ou stockées selon les cas

Les eaux de drainage agricole ou de terrains construits, sont, dans la mesure du possible, infiltrées directement dans les terrains comme les eaux de toiture. Les services assainissement des collectivités (Syndicat, Communauté, Commune) pourront être contactés pour fournir un conseil technique.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et des voiries privées sont traitées avant infiltration dans le milieu naturel.

Toute disposition permettant la non imperméabilisation du sol de ces emplacements de stationnement sera privilégiée.

Les eaux pluviales de toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doivent être traitées par un dispositif adapté à l'importance et à la nature de l'activité en assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les dispositions du SAGE de la Mauldre doivent être prises en compte. Elles précisent que pour les projets concernant un terrain de plus de 1000 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales seront régulées sur la parcelle afin de limiter le débit de leur rejet à 1 l/ha/s selon les modalités de la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre du 9 novembre 2004 et de son cahier d'application.

**RAPPEL :** les conditions de réutilisation des eaux de pluie sont réglementées par arrêté ministériel 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.

**4-3 Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.) :**

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

**4-4. Déchets ménagers et assimilés :**

A l'occasion de toute construction, est créé un local de rangement des containers à ordures adapté au système de collecte en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

**Article N 5 :**

**Les superficies minimales des terrains constructibles**

Sans objet.

**ARTICLE N 6 :**

**L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques**

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng les constructions s'implantent en retrait à une distance minimale de **6 mètres** par rapport à l'alignement.

**ARTICLE N 7 :**

**L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7-1 Règle générale :**

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives à une distance minimale de **6 mètres**.

**ARTICLE N 8 :**

**L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 :

### L'emprise au sol des constructions

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée de la manière suivante :

- Na : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **30%**.
- Nt : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **40%**.
- Ns : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5%**.
- Ng : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **5%**. Il n'est pas fixé delimitation d'emprise pour les plateformes.

## ARTICLE N10 :

### La hauteur maximale des constructions

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng, la hauteur des constructions est réglementée de la manière suivante :

- Na et Nt : La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres**.
- Ns : La hauteur maximale des constructions est fixée à **4 mètres**.
- Ng : La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder celle des plateformes autorisées limitées à la cote altimétrique de **141,00 NGF**.

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11) ne respecte pas les dispositions fixées au **10-2**, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîte de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîte de la construction à la date d'approbation du présent règlement (le 19/12/11).

## ARTICLE N 11 :

### L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

**Rappel :** En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

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

**ARTICLE N 12 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination des locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction.

**ARTICLE N 13 :****Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations**

En dehors de secteurs Na, Nt, Ns, et Ng la zone N est inconstructible.

Pour les secteurs Na, Nt, Ns, et Ng les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

**Les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. Les espaces à destination de stationnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient paysagés.

**ARTICLE N 14 :****Le coefficient d'occupation du sol**

Sans objet.



# GLOSSAIRE et DEFINITIONS

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Alignement par rapport aux voies :

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que balcon, bow-window pourront être implantés en saillie. De même, un retrait partiel d'éléments de façade pourra être autorisé.

Bâtiment annexe :

Est considéré comme bâtiment annexe, une construction non affectée à l'habitation qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, remise à bois...

Clôture :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, etc.

Eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

Cependant, les eaux de pluie ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et en métaux lourds, elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux de source et de résurgence ne sont pas considérées comme des eaux pluviales.

Eaux usées domestiques :

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejets des cuisines, salles de bain, lessives) et les eaux vannes (rejets des toilettes).

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau communal doit faire l'objet d'une convention ou d'une autorisation délivrée par le Maire (article L.1331-10 du code de la santé publique).

Emplacement réservé :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâties figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que les terrasses ou débord de sous-sols de 0,60 mètres ou plus par rapport au terrain naturel. Les piscines non couvertes réalisées, (y compris leurs abords) à une hauteur inférieure en tout point à 0,60 m par rapport au terrain naturel ne constituent pas d'emprise au sol au sens du présent règlement.

La projection au sol de la toiture est prise en compte à partir d'un débord supérieur à 30 cm mesuré perpendiculairement au mur du bâtiment.

Equipements d'infrastructure :

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

Espace Boisé Classé :

C'est une protection particulière instituée par les articles L. 113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit.

Façade :

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Hauteur au faîte :

Hauteur mesurée au point le plus haut de la toiture : cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus.

Hauteur à l'acrotère :

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture sur les limites extérieures.

Hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Immeuble bâti non conforme :

Construction existante, qui n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement du PLU : hauteur plus importante que la hauteur autorisée, emprise au sol plus importante, construction en partie située dans les marges de retrait imposées, etc.

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres, les portes fenêtres, les balcons, les loggias, les terrasses, les lucarnes, les châssis de toit;

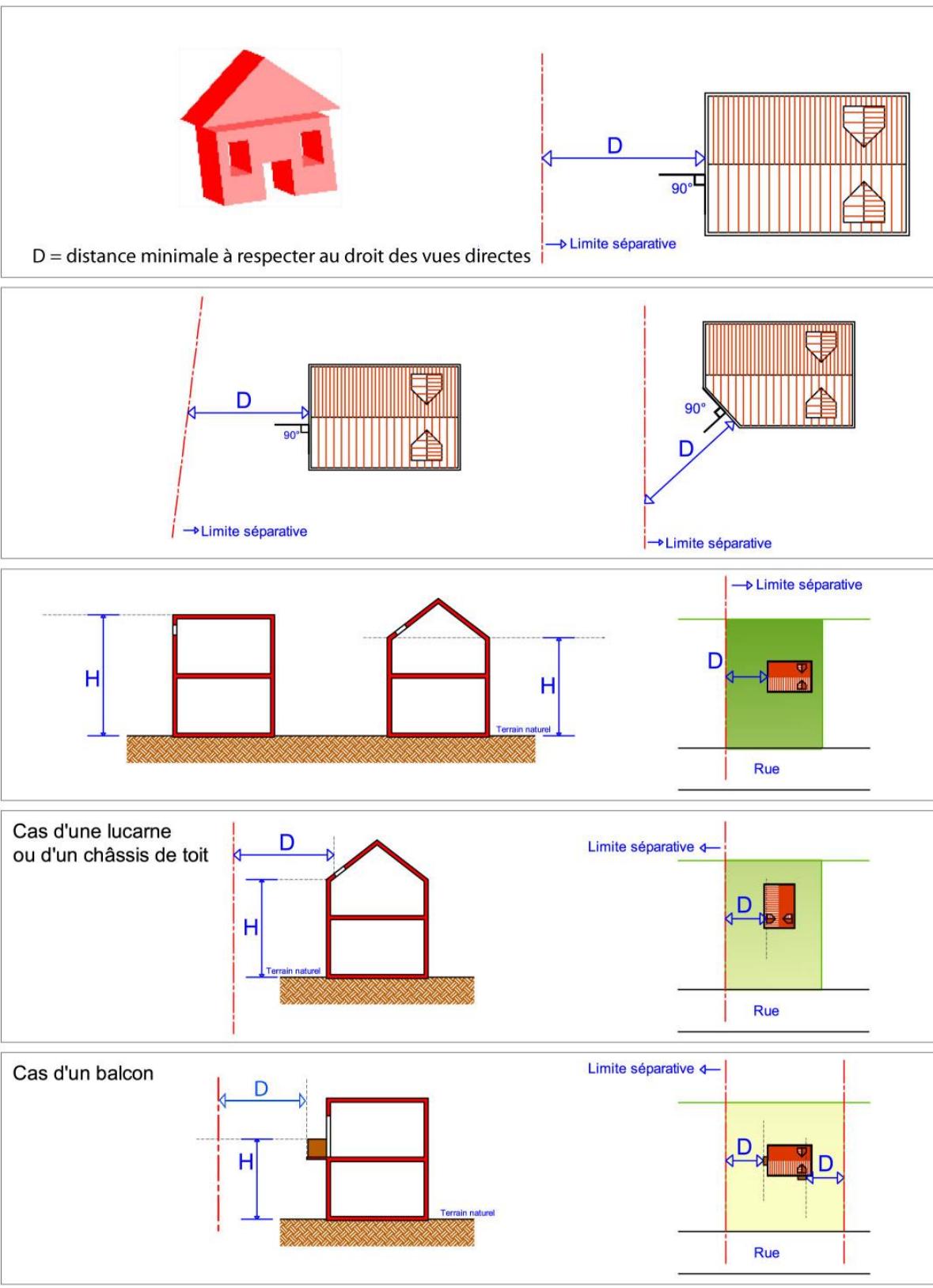
Ne sont pas considérées comme ouvertures créant des vues directes au sens du présent règlement :

## GLOSSAIRE ET DEFINITIONS

---

- les ouvertures en sous-sol dont la hauteur de linteau est inférieure à 0,60 m du terrain naturel, les ouvertures dont l'allège est placée à plus de 1,90 mètre de hauteur du plancher (y compris pour les ouvertures de toit), les portes pleines, les châssis fixes et verres translucides,
- les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel,
- les ouvertures existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement, une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée,
- les marches et palier des escaliers extérieurs,
- les pavés de verre,
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse).

Dans ces différents cas, les règles des façades sans vue s'appliquent.



Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur un terrain qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

Prospect :

Règle de retrait entre les façades d'une construction et, d'une part, la limite avec le domaine public et, d'autre part, la limite avec les terrains qui lui sont contigus.

Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Terrain bâti existant :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement.

Unités foncières existantes à la date d'approbation du PLU :

Les unités foncières existantes prises en considération par le présent règlement sont celles figurant au Cadastre (ou les fractions d'unités foncières résultant d'une division constatée par un document d'arpentage produit à l'appui d'un acte publié à la Conservation des Hypothèques) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.