

CHAPITRE 1.1.12.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE US

La zone US correspond aux espaces dédiés aux équipements de loisirs et de sports, ainsi qu'à l'emprise du cimetière.

La zone US ne comprend aucun secteur particulier.

Dans le texte des articles et des alinéas applicables à la zone US, le signe (*) renvoie à la définition, regroupée dans le glossaire annexé au présent règlement, du mot ainsi désigné.

SECTION : L'USAGE DU SOL ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE US.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES

Sont interdits dans la zone US :

- US.1.1. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- US.1.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, sauf dans les cas prévus à l'article US.2.
- US.1.3. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- US.1.4. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- US.1.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière (exploitation agricole, exploitation forestière).
- US.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation (logement, hébergement), sauf dans les cas prévus à l'article US.2.

- US.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de commerce de gros, d'artisanat, de commerce de détail, et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- US.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'équipement technique ou industriel des administrations publiques et assimilés
- US.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement d'enseignement.
- US.1.10. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'établissement de santé et d'action sociale.
- US.1.11. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'industrie.
- US.1.12. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage exclusif d'entrepôt.
- US.1.13. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de bureau.

ARTICLE US.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à des conditions particulières dans la zone US :

- US.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (*), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- US.2.2. L'implantation, l'extension, ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, qui sont soumises au régime de l'autorisation, de l'enregistrement, ou de la déclaration, à la condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone, et à la condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- US.2.3. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments ou ces locaux soient nécessaires au fonctionnement des équipements présents dans la zone.

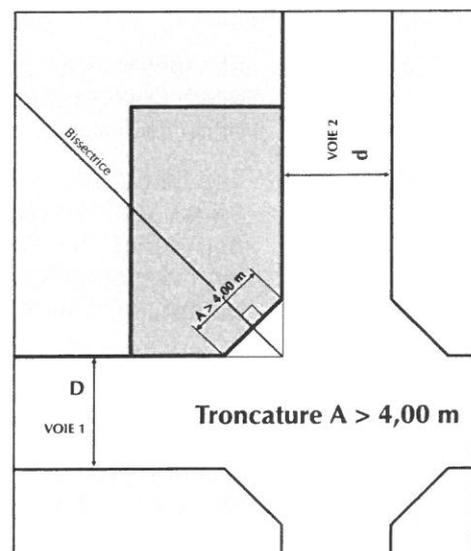
ARTICLE US.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cet article est sans objet dans la zone US.

**SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE,
ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET
PAYSAGÈRE**

**ARTICLE US.4 : L'IMPLANTATION ET LA VOLUMÉTRIE DES
CONSTRUCTIONS**

- US.4.1.** Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité dans la zone US.
- US.4.2.** La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
- US.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 9,00 mètres au faîtage (*).
- US.4.2.2. Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- US.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- US.4.3.1. Si aucun reculement (*) ne figure sur le document graphique, une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur (*) de la voie publique ou privée.
- US.4.3.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- US.4.3.3. Lorsque la construction ou la clôture est édifiée à l'angle de deux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation des véhicules, elle doit respecter une troncature sur l'angle sortant, formée perpendiculairement à la bissectrice de l'angle formé par les deux alignements actuels ou futurs (*), et égale ou supérieure à 4,00 mètres de largeur.



- US.4.4.1. Une construction doit être édifiée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur la limite séparative ; cet alinéa n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- US.4.5. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- US.4.5.1. Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres ($D \geq 6,00$ mètres).
- US.4.5.2. L'alinéa précédent n'est pas applicable aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.

ARTICLE US.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales :

- US.5.1. Une construction ou une installation nouvelle doit présenter un volume simple, des matériaux sobres, un rythme régulier, aptes à assurer son intégration dans son environnement urbain ou paysager ainsi que la protection des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

Les façades :

- US.5.2. Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur.
- US.5.3. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités (tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.
- US.5.4. Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une façade doit être implanté dans le plan de la façade, sans aucun décrochement avec ladite façade.
- US.5.5. Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les toitures :

- US.5.6. Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- US.5.7. Les édicules et les ouvrages techniques (tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- US.5.8. Les toitures inclinées doivent présenter une pente comprise entre 35 et 45 ° ; elles doivent être recouvertes de tuiles plates, d'ardoises, ou de pans de zinc ; les toitures ne peuvent déborder des pignons, les pignons ne peuvent déborder des toitures inclinées ; les combles brisés et les balcons creux sont interdits.
- US.5.9. Sur une construction ou une installation nouvelle, un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté dans le plan de la toiture, sans aucun décrochement et avec la même pente que ladite toiture.

Les clôtures :

- US.5.10. d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'une « haie champêtre » (*), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain (*) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage limité à 1,70 mètres de hauteur totale.
- US.5.11. Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, soit d'un mur plein n'excédant pas 2,00 mètres de hauteur, soit d'un grillage limité à 1,70 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » (*), limitée à 2,00 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain (*) à 0,50 mètre au moins de la limite.
- US.5.12. Les parties maçonnées des clôtures ou des murs pleins doivent être formées de pierres apparentes à joints beurrés.

Les couleurs :

- US.5.13. Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « A » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexé au présent règlement.

ARTICLE US.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

- US.6.1. Une construction ou une installation nouvelle doit répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme.

ARTICLE US.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions générales :

US.7.1. Les espaces libres ne comportent aucun ouvrage au-dessus du sol naturel (*) ; ils comprennent des espaces minéraux (tels les cours, les allées, les terrasses), des aires de stationnement, des espaces verts (tels les pelouses, les jardins), des espaces plantés (tels les taillis, les alignements, les futaies) ; les espaces verts et les espaces plantés sont des espaces non-imperméabilisés et éco-aménageables.

Les espaces libres :

US.7.2. Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement, aux terrains de sports et aux aires de jeux.

US.7.3. Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

ARTICLE US.8 : LE STATIONNEMENT

Les principes généraux :

US.8.1. Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.

US.8.2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.

US.8.3. Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage (une surface moyenne de 30 mètres carrés par place).

US.8.4. Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être munies des dispositifs réglementaires de prétraitement avant le rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou collectif.

Les règles différentielles :

Le nombre minimal des places est fixé, en fonction de la destination de la construction, à :

US.8.5. Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.

US.8.6. Pour les constructions à usage d'équipement sportif, en fonction des besoins.

- US.8.7. Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

ARTICLE US.9 : LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les principes généraux :

- US.9.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation des véhicules.

Les voies publiques ou privées :

- US.9.2. Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- US.9.3. Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- US.9.4. En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.4.1. Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur.
- US.9.5. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.5.1. Sa longueur doit être inférieure à 60 mètres ;
- US.9.5.2. Elle doit avoir une emprise minimale de 9,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 6,00 mètres de largeur.
- US.9.6. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
- US.9.6.1. Une allée cavalière ou un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
- US.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 2,00 mètres de largeur.

US.9.7. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

Les accès :

US.9.8. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.

US.9.9. En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :

US.9.10.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;

US.9.10.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;

US.9.10.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de secours ;

US.9.10.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;

US.9.10.5. Il doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée .

US.9.10. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

ARTICLE US.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS

L'eau potable :

US.10.1. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.

L'électricité

US.10.2. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant, par sa destination ou son usage, l'utilisation de l'électricité, doit être raccordée au réseau, public ou privé, d'alimentation en électricité ; les fourreaux de raccordement doivent être enterrés.

Le téléphone et le câble

US.10.3. Une construction ou une installation nouvelle, impliquant par sa destination ou son usage, l'usage des communications numériques, peut être raccordée au réseau public ou privé de communications électroniques ; les fourreaux de raccordement doivent être enfouis.

Les eaux usées

- US.10.4. Une construction ou une installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée au réseau public ou collectif d'évacuation et de traitement des eaux usées ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- US.10.5. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques (système séparatif – eaux usées dissociées des eaux pluviales) du réseau existant d'assainissement et le Règlement d'Assainissement Collectif.
- US.10.6. Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales est interdit.
- US.10.7. Dans le cas où l'absence d'un réseau collectif ou l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées, réalisé conformément au Règlement d'Assainissement Non-Collectif, et alimenté par des conduites particulières enterrées.

Les eaux pluviales

- US.10.8. Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- US.10.9. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- US.10.10. Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.
- US.10.11. Dans le cas où l'existence d'une contrainte technique empêche le raccordement prévu par les alinéas précédents, la construction ou l'installation nouvelle doit être munie d'un dispositif autonome de traitement des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur, et alimenté par des canalisations particulières enterrées.

Les déchets ménagers

- US.10.12. Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.

