

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UF

Cette zone est urbanisée dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon, sous forme d'un parcellaire bâti très paysagé. Ce sont des maisons individuelles, implantées en retrait d'alignement de part et d'autre d'une voie privée. La densité bâtie de ce secteur est très faible, la présence végétale y est très importante. Foncièrement, plusieurs lotissements se sont constitués autour du Domaine de la Tuilerie : le Hameau du Golf, le Clos Saint-Paul, le Domaine Bignon...

La délimitation des zones UF a été faite en intégrant les périmètres des zones existantes et dont les composantes urbaines sont très uniformes ou homogènes.

Cette zone se décline en deux sous-secteurs (UFa et UFb) avec des superficies minimales autorisées différentes en fonction du caractère paysagé du site.

ARTICLE UF 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les modes d'occupation du sol suivants :

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

ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

Les habitations : pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher, 30% en logements sociaux devront être réalisés.

- Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition :
 - que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
 - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Dans les bandes de 100 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", les constructions sont autorisées à condition qu'elles respectent les prescriptions d'isolement acoustique qui pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

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

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

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

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

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIE

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

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

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

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

En cas de création de parking en rives le long des voies publiques, l'accès direct des places sur la voie publique est interdit, le parking doit être conçu de manière à ce que l'ensemble des places soit desservi avec un seul accès ou un nombre d'accès limité.

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

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

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

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

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

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

2. Assainissement :

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès leur réalisation.

L'assainissement autonome est interdit sauf impossibilités technico-économiques. Dans ce dernier cas, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux pluviales :

En présence ou non de réseaux pluviaux ou unitaires, le débit de ruissellement généré doit être inférieur à 1l/s/ha, pour toute nouvelle opération de construction ou d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà construit, aménagé, ou un terrain naturel, dont elle tend à aggraver l'imperméabilisation.

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

Exception : Dans le cas d'un terrain d'une contenance inférieure à 1000 m², le particulier disposant d'une autorisation d'occupation du sol sera incité à maîtriser son ruissellement.

Tout reversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel est interdit.

Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par les dispositifs de traitement, et en règle générale tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

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

Les puits d'infiltration pour l'évacuation des eaux pluviales, autres que celles de toiture, sont interdits.

(Pour plus de précisions, se reporter à l'annexe du présent Plan local d'Urbanisme relative à la délibération de l'Assemblée Générale de la Commission Locale de l'Eau de la Mauldre.)

3. Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...) et stockage

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

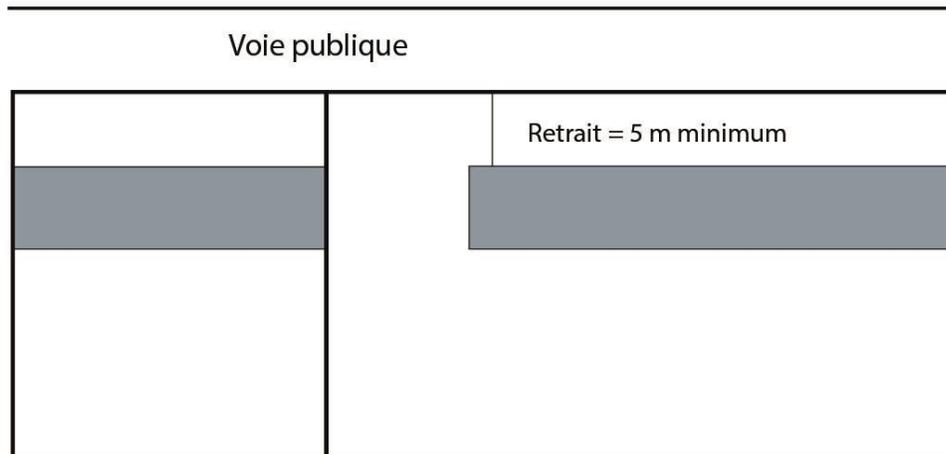
Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

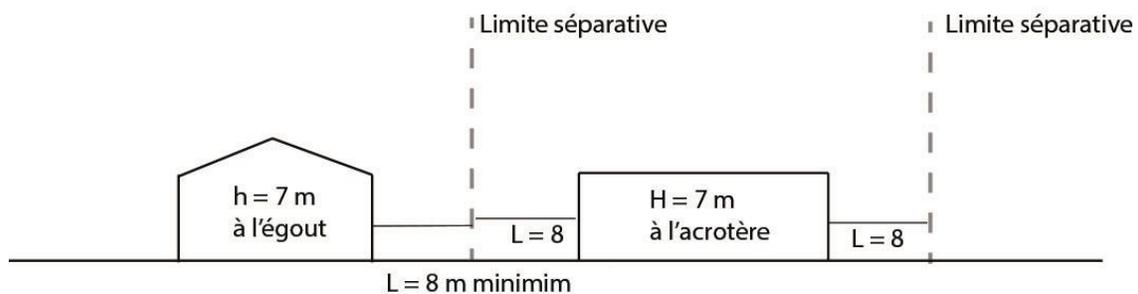
Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.



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

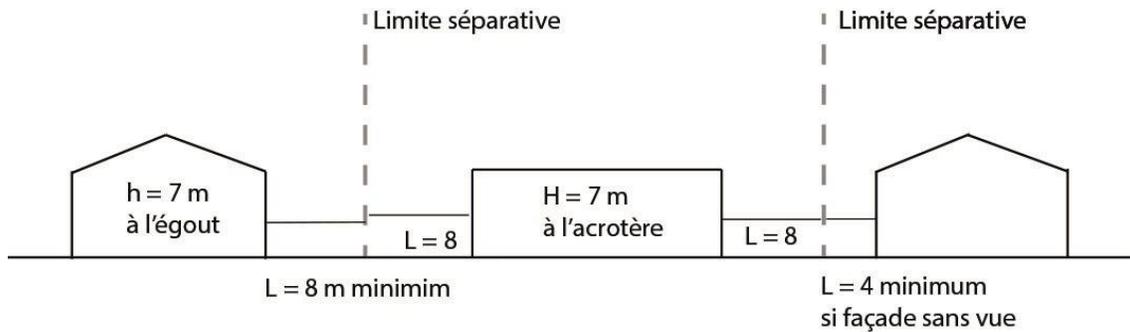
L'implantation en limite séparative pourra être admise lorsque la construction sera adossée à un bâtiment déjà existant en bon état, élevé lui-même en limite et qu'ils formeront une unité architecturale, sans pouvoir excéder la hauteur du pignon existant.

La largeur de la marge d'isolement sera au moins 8 mètres.



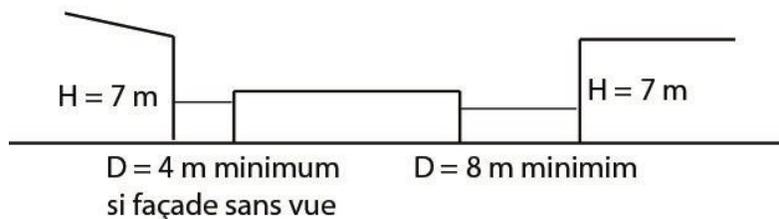
Dans la zone UFa

La largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres pour les ouvertures principales et avec vue et à 4 mètres pour les ouvertures sans vue.



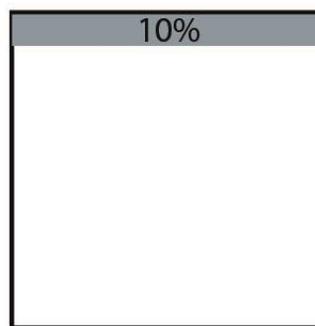
ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 8 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas de vues, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

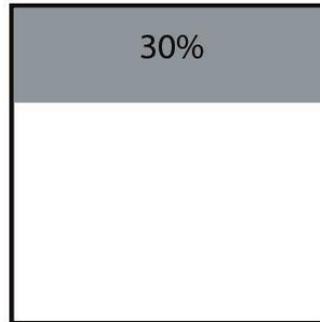
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder 10 % de la superficie du terrain.



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

Dans la zone UFa

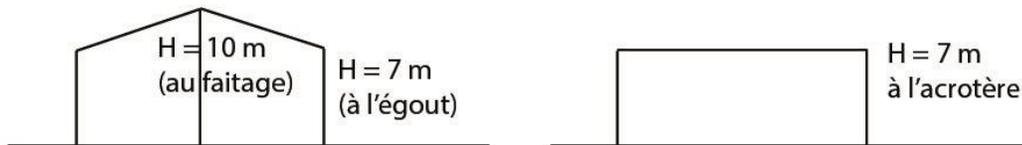
L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et des bâtiments annexes ne pourra excéder 30 % de la superficie du terrain.

**ARTICLE UF 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 10 mètres au faitage
- 7 mètres pour les toitures terrasses

Les extensions ne peuvent présenter une hauteur supérieure à celle des bâtiments existants.

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le parcellaire classé en zone UF est inclus dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles.

A ce titre toute demande d'autorisation de transformation des constructions est soumise à l'avis de la Commission départementale ou régionale des sites, selon qu'il s'agit d'une Déclaration Préalable ou d'une demande de Permis.

L'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, 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 différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, est interdit.

Les clôtures seront constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage à maille simple. Elles doivent impérativement s'harmoniser avec le paysage ouvert de la Plaine de Versailles.

Les menuiseries seront de couleur.

Chaque permis de construire situé dans le site classée de la Plaine de Versailles, dont le périmètre est reporté dans le plan des servitudes, sera soumis à autorisation spéciale du ministre chargé des sites, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et devra être doté d'un programme de plantations, conformément à la loi paysage du 8 janvier 1993, disposant d'un plan et d'une liste d'espèces.

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

ARTICLE UF 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

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

Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.

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

Normes de stationnement

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

Selon les données de l'INSEE, le taux de motorisation de Noisy-le-Roi est de 1,45. Selon le PDUIF, le nombre de place de stationnement pour les constructions de logements ne doit pas excéder 2,1 places de stationnement par logement. Néanmoins, pour les zones situées au moins de 500 m de la gare et, suivant le code de l'urbanisme, les normes applicables seront : 1 place de stationnement par logement y compris pour un logement social étant donné que la qualité de la desserte de la gare de Noisy-le-Roi n'est pas suffisante pour permettre la réduction de la place de stationnement à 0,5 par logement social.

Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions
Habitation	<p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² SDP par logement</p> <p>1 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat</p> <p>En respectant le plafond PDUIF et</p>	<p>En application de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute</p>

	le code de l'urbanisme	disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² SDP	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m ² SDP avec un minimum d'1 place	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
Industries	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation < 300 m² SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SDP ➤ Installation ≥ 300 m² SDP = 1 place de stationnement pour 100 m² SDP 	<p>Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de TC, rayon tracé à partir de leur entrée principale :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Installation < 300 m² SDP = 0.4 place de stationnement pour 100 m² SDP ➤ Installation ≥ 300 m² SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m² SDP
Entrepôts	0.4 place de stationnement pour 100 m ² de SDP	
Commerces, restaurants	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface commerciale < 250 m² SDP = pas de norme ➤ Surface commerciale ≥ 250 m² SDP = 1 place de stationnement pour 40 m² de SDP 	
Hébergement hôtelier	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 place par chambre au-delà de 40 chambres.	Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessible aux autocars.
Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants	1 place de stationnement pour 5 chambres	
Résidences pour étudiants	1 place de stationnement pour 6 places d'hébergement privé ou social	A moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TC : 1 place pour 6 hébergements privé ou social.
Foyers pour personnes âgées	1 place de stationnement pour 8 places d'hébergement social à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TC	En respectant le plafond PDUIF

Etablissements hospitaliers et cliniques	1 place de stationnement pour 3 lits	
Etablissements scolaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ enseignement supérieur : <ul style="list-style-type: none"> - IUT : 1 place pour 5 étudiants Université : 1 place pour 15 étudiants 	<p>Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.</p>
Equipements culturels et associatifs	1 place de stationnement pour 10 m ² de SDP	
Salles de spectacles, stades	1 place de stationnement pour 15 places assises	

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

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

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

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

« Equipements d'intérêt collectif et services publics »

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

Alimentation électrique des véhicules

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

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

Stationnement deux-roues et autres

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

- 0,75 m² par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m² par logement pour les logements de 3 pièces et plus.

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

Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 1,5 m² pour 100 m² de SDP.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les industries et les autres destinations (commerce, artisanat, entrepôt de plus de 500 m² de SDP...), il est exigé 1 place de stationnement pour 10 employés.

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités), il est exigé 1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves (écoles primaires).

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

ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour tout projet de construction, au moins 50% de la surface du terrain devra être traité en pleine terre.



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

La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre.

Dans les secteurs classés en espaces boisés classés est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Par ailleurs la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier sera rejetée de plein droit.

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

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UF 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

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

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

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

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

ARTICLE UF 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

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