

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UI

La zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles.

### ARTICLE UI 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

### Article UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les activités soumises à déclaration.

- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...

Dans les bandes de 30 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

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

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 UI 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les accès y compris les voies privées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et d'assurer notamment une desserte automobile à moins de 50 mètres de toutes les occupations du sol autorisées.

La largeur des voies privées nouvelles ne peut être inférieure à 10 mètres.

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

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 UI 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 m<sup>2</sup>, 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.)

Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, doivent faire l'objet de pré-traitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.

**Eaux claires** : (rejets de pompes à chaleur, eaux de refroidissement, etc.) : leur déversement dans le réseau d'assainissement collectif est possible à condition que les eaux chaudes soient à une température inférieure à 20°.

### 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.

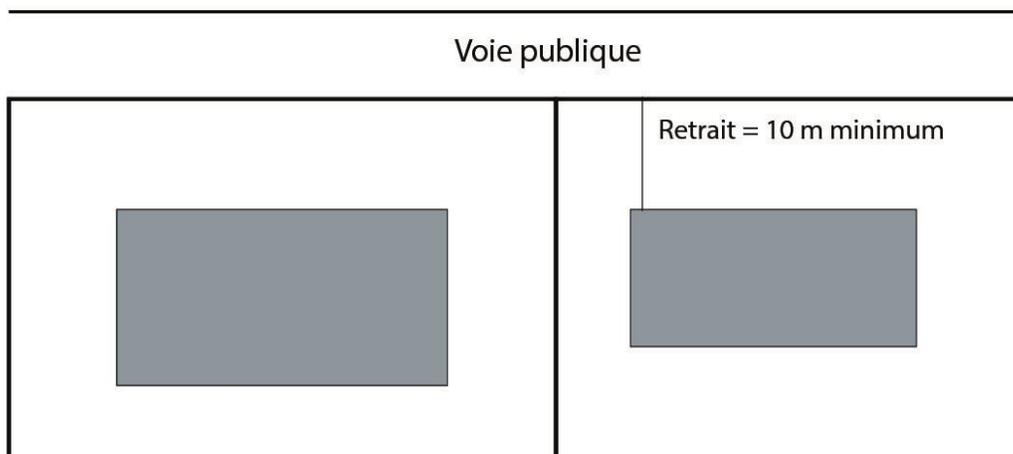
Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

## ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

## ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.



**ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions annexes pourront joindre les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

**Marges de retrait :**

Les parties de bâtiment comportant des baies éclairant des pièces d'habitation (cuisine comprise) ou de travail devront être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

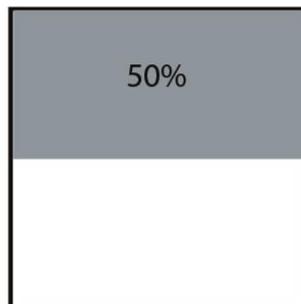
Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines, chambres isolées), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

**ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain.



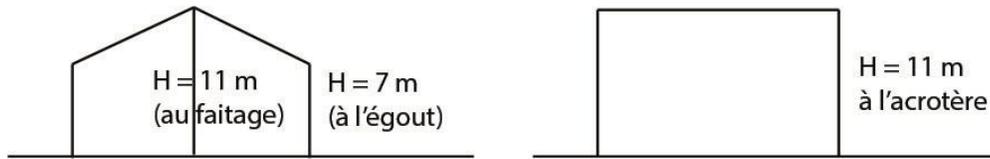
Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

**ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

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

Le nombre de planchers sera de R+2 maximum.



#### ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

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

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

Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres maximum . Elles seront grillagées et doublées par une haie de verdure.

Les antennes et paraboles sont proscrites en façade, elles devront être fixées sur les souches de cheminées, sauf impossibilité technique.

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

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

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

#### **Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire :**

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

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

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

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

Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture

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

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

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

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

## ARTICLE UI 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
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de 60 m <sup>2</sup> SDP par logement  1 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat	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

	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme	lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
<b>Bureaux</b>	1 place de stationnement par tranche de 50 m <sup>2</sup> SDP	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
<b>Artisanat</b>	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> SDP avec un minimum d'1 place	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme
<b>Industries</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Installation &lt; 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>➤ Installation ≥ 300 m<sup>2</sup> SDP = 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>	<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"> <li>➤ Installation &lt; 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.4 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>➤ Installation ≥ 300 m<sup>2</sup> SDP = 0.6 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul>
<b>Entrepôts</b>	0.4 place de stationnement pour 100 m <sup>2</sup> de SDP	
<b>Commerces, restaurants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface commerciale &lt; 250 m<sup>2</sup> SDP = pas de norme</li> <li>➤ Surface commerciale ≥ 250 m<sup>2</sup> SDP = 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>	
<b>Hébergement hôtelier</b>	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.
<b>Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants</b>	1 place de stationnement pour 5 chambres	
<b>Résidences pour étudiants</b>	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.
<b>Foyers pour personnes âgées</b>	1 place de stationnement pour 8 places d'hébergement social à	En respectant le plafond PDUIF

	moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TC	
<b>Etablissements hospitaliers et cliniques</b>	1 place de stationnement pour 3 lits	
<b>Etablissements scolaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ enseignement supérieur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- IUT : 1 place pour 5 étudiants</li> <li>Université : 1 place pour 15 étudiants</li> </ul> </li> </ul>	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.
<b>Equipements culturels et associatifs</b>	1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP	
<b>Salles de spectacles, stades</b>	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 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 2 pièces ou moins ;
- 1,5 m<sup>2</sup> 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 3m<sup>2</sup>.

Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SDP.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, les industries et les autres destinations (commerce, artisanat, entrepôt de plus de 500 m<sup>2</sup> 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).

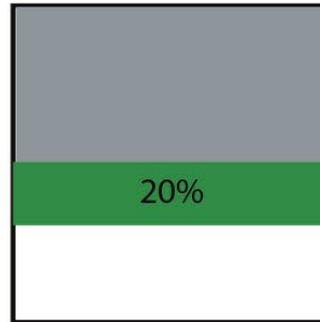
Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

Les espaces verts doivent représenter au moins 20 % de la surface totale du lot en pleine terre, sans ouvrage souterrain.



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

#### **ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Article supprimé.

#### **ARTICLE UI 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<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 UI 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.