

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 soumises à autorisation préalable, telles que sont visées à l'article R 421-3-2 du code de l'urbanisme.
- 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
- Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues à l'article R 443-4 du code de l'urbanisme,
- Parmi les installations et travaux divers visés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, 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.

Voir aussi:

- [Zone A](#) ^[1]
- [Zone AU](#) ^[2]
- [Zone AUJ](#) ^[3]
- [Zone N](#) ^[4]
- [Zone UA](#) ^[5]
- [Zone UB](#) ^[6]
- [Zone UC](#) ^[7]
- [Zone UD](#) ^[8]
- [Zone UE](#) ^[9]
- [Zone UG](#) ^[10]
- [Zone UI](#) ^[11]
- [Zone UK](#) ^[12]
- [Zone UL](#) ^[13]
- [Annexes](#) ^[14]
- [Plan Local d'Urbanisme](#) ^[15]

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 installations classées soumises à déclaration préalable telles que sont visées à l'article R 421-3-2 du code de l'urbanisme 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 m 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).

Article UF 3 - Accès 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 SHON 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.

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 m de toutes les occupations du sol autorisées.

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.

3. Les conditions techniques applicables aux accès et voies de desserte sont les suivantes :

- Voies d'une longueur égale ou inférieure à 50 m : 4 m de largeur de chaussée hors œuvre, si la voie dessert moins de 10 logements.
- Voies d'une longueur supérieure à 50 m et/ou desservant plus de 10 logements : 6 m de largeur de chaussée hors œuvre. Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation ou en vue de l'intégration éventuelle de terrains avoisinants dans la voirie publique communale.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité et de service puissent faire demi-tour. 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.

Article UF 4 - Desserte par les réseaux

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 L2224-9 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 1000m², 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 (électricité, 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 - Caractéristiques des terrains

En UFa, pour être constructibles, les parcelles doivent avoir une superficie minimale de 1 500 m².

En UFb, pour être constructibles, les parcelles doivent avoir

une superficie minimale de 2 500 m².

Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 égale à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Article UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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 m.

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.

Article UF 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.

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

Article UF 11 - Aspect extérieur

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.

Article UF 12 - Stationnement des véhicules

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 m x 5,00 m à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

- 1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum d'une place par logement.
2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, les dispositions en vigueur du code de l'Urbanisme s'appliquent. Par délibération, le Conseil Municipal de la Commune de Noisy Le Roi a instauré la participation pour non réalisation d'aires de stationnement, conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme

3. Il n'est pas fixé de règles pour les autres catégories de construction.

Article UF 13 - Espaces libres et plantations

La proportion de terrain obligatoirement réservée aux jardins, plantations et terrains de jeux d'enfants, à l'exception des aires de stationnement, dépôts et dégagements, ne peut être inférieure à 50 % de la superficie du terrain.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et convenablement entretenus.

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.

Article UF 14 - Coefficient d'occupation du sol

Le COS est fixé à 0,12.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Source : <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-uf>

Liens:

- [1] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone>
- [2] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-au>
- [3] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-auj>
- [4] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-n>
- [5] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ua>
- [6] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ub>
- [7] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-uc>
- [8] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ud>
- [9] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ue>
- [10] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ug>
- [11] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ui>
- [12] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-uk>
- [13] <http://www.noisyleroi.fr/article/zone-ul>
- [14] <http://www.noisyleroi.fr/article/annexes>
- [15] <http://www.noisyleroi.fr/article/plan-local-durbanisme>