

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

La zone UA correspond au cœur historique de l'agglomération et, plus généralement, à l'enveloppe du vieux village dont les caractéristiques sont similaires à un « bourg d'Ile de France ».

Cette zone correspond au centre-ville traditionnel et historique, caractérisé par des parcelles de formes et de tailles variées, une densité forte des constructions et une hauteur moyenne bien spécifique de type R+2 ou R+2+C. L'implantation y est en général en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités et des commerces. Elle se compose de trois zones :

- La zone UAa qui constitue l'ancien village-rue, caractérisé par un « front bâti », qui s'étend de part et d'autre de la rue Le Bourblanc.
- La zone UAb, dont la vocation est d'assurer une transition entre le « front bâti » du centre village et le tissu bâti de la zone UBa, frange immédiate du cœur historique.
- La zone UAc, secteur d'équipements, destinée à recevoir du commerce, du logement et des activités.

La délimitation de la zone UA a été faite en respectant, dans la mesure du possible le découpage des parcelles et en prenant en compte le caractère du bâti existant qui, dans l'ensemble, présente une densité assez forte et une ambiance de front bâti relativement régulier.

### **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les modes d'occupation du sol suivants :

- Les constructions à usage d'industrie ou d'entrepôts.
- 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 UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements, 30% en logements sociaux devront être réalisés.

Sur un linéaire commercial allant du 42 rue André Le Bourblanc au 26 rue André Le Bourblanc (Côté pair) et du 39 rue André Le Bourblanc au 69 rue André Le Bourblanc (Côté impair) :

Le changement de destination des commerces implantés en rez-de-chaussée est interdit.

Les commerces démolis dans le cadre d'une opération, devront être réintégrés en rez-de-chaussée pour une surface au moins équivalente à celle démolie.

- 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.
- 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 5 m 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 UA 3 - REGLES RELATIVES AUX CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **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 m<sup>2</sup> 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 UA 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.

Tout prélèvements d'eau, puits ou forages à des fins d'usage domestique doivent faire l'objet d'une déclaration 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 1000m<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.)

## **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.

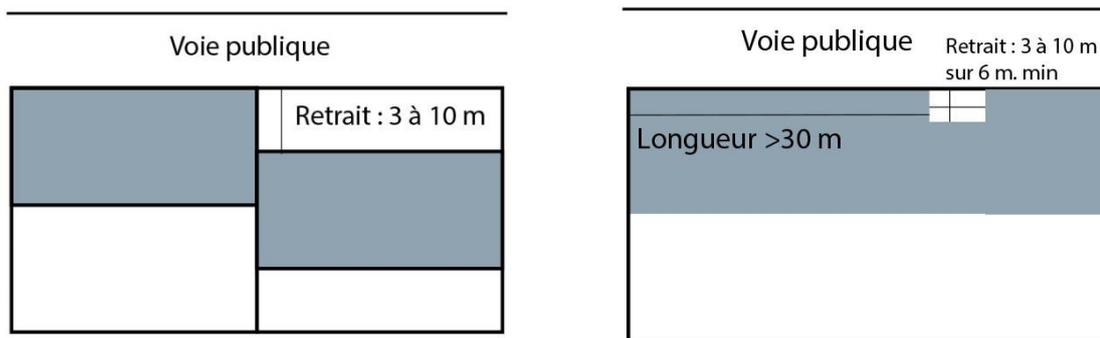
Les cuves à fuel ou à gaz sont autorisées, à condition qu'elles soient enterrées et à double paroi.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article supprimé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait. Si la construction est implantée en retrait, un recul minimum de 3 mètres à 10 mètres maximum par rapport à l'emprise de la voie est imposé. L'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, muret, grille en ferronnerie, portail.



Pour les bâtiments présentant une façade supérieure à 30 mètres en alignement sur la voie publique, il est exigé sur cette façade au moins une percée visuelle formant séquence (6 mètres de largeur au minimum). Cette percée sera donc un retrait du bâtiment de 3 mètres minimum par rapport à la voie publique.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m.

En UA c, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait, de 15 mètres maximum.

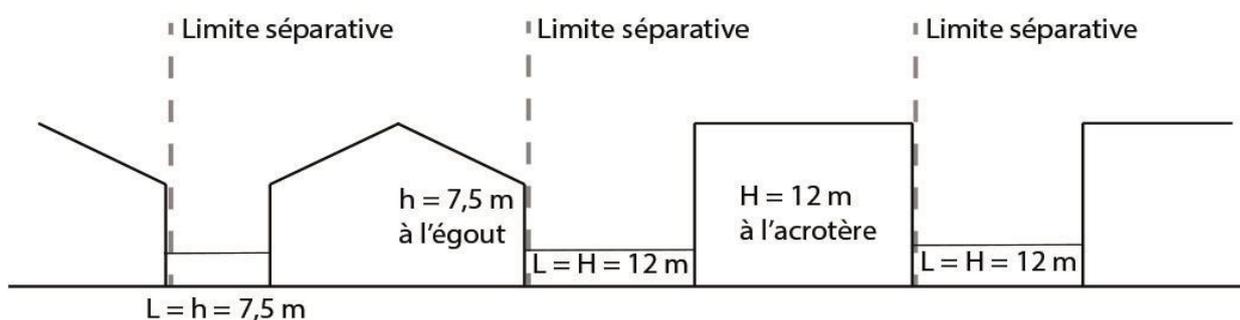
## ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Rappel** : En application du code civil, les façades des constructions implantées sur les limites séparatives seront obligatoirement aveugles, c'est à dire ne comportant pas de vue.

Sur l'ensemble de la zone : les constructions peuvent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

### 1. Dans les zones UA a et UA b :

En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge minimum de retrait est égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture terrasse de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Dans le cas d'une construction en rez-de-chaussée sur un niveau dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit, et ne comportant pas de baie, cette marge est ramenée à 2,50 mètres.



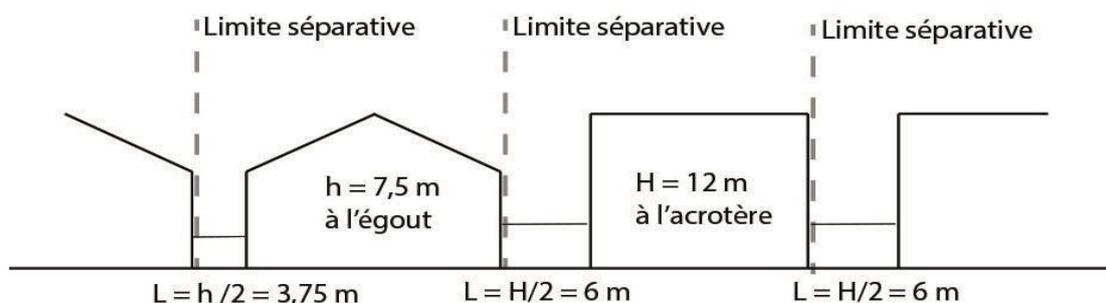
Pour les constructions existantes qui ne joignent pas la ou les limites séparatives, l'ouverture de baies est possible, à condition que la marge de retrait soit au moins égale à 4 mètres.

Dans le polygone d'implantation du bâtiment de l'ancien couvent des « Charmilles » figurant sur le plan de zonage, les constructions pourront être rénovées ou aménagées à l'intérieur de ce polygone en conservant le caractère patrimonial existant.

2. **Dans la zone UA b** : pour ce qui concerne les constructions implantées ou à implanter en fonds de parcelle, le retrait imposé sera égal à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture terrasse, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

### 3. **Dans la zone UA c** :

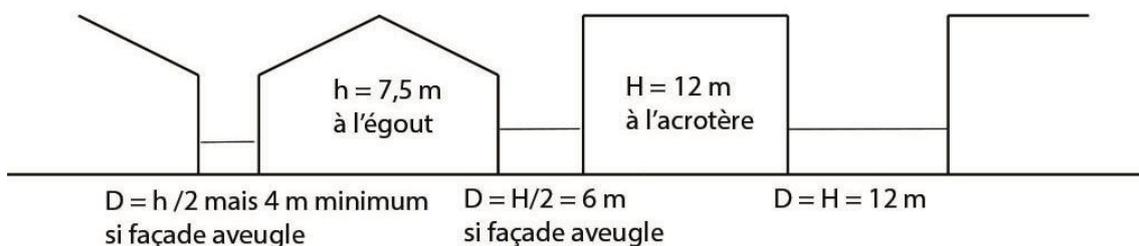
En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, la marge minimum de retrait doit être égale à la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture terrasse divisée par 2 ( $L=H/2$ ).



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

Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture terrasse, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 4 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.



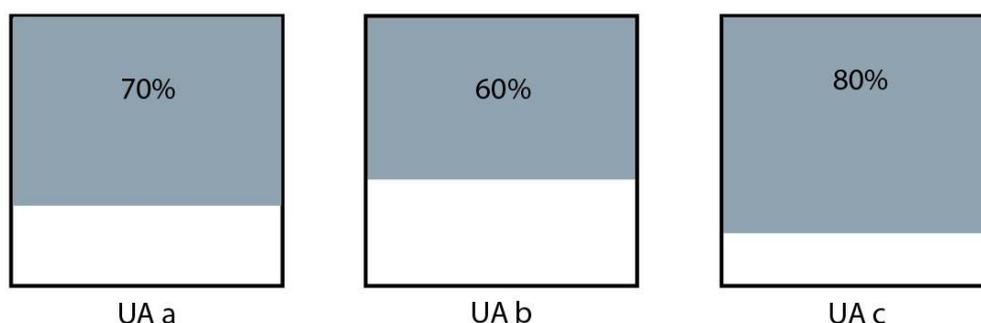
Toutefois pour les constructions implantées uniquement en rez-de-chaussée dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture terrasse, cette marge est ramenée à 2,50 mètres.

Il n'est pas fixé de marge de retrait entre les constructions principales et les constructions annexes telles qu'abris de jardin, piscine, local technique de piscine et garage.

## ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

- 70 % de la superficie totale de la parcelle en UA a
- 60 % de la superficie totale de la parcelle en UA b
- 80 % de la superficie totale de la parcelle en UA c



Il n'est pas fixé de règle pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Pour les secteurs des commerces en cœur de ville (cf. PADD), lorsqu'un commerce utilise plus de 70% de la superficie totale de la parcelle, une compensation en termes de végétalisation est exigée, sur les parties créées.

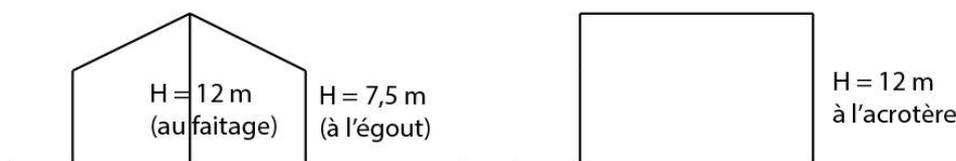
## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dans la zone UAa :

Les prescriptions qui suivent ne s'appliquent pas au polygone d'implantation des « Charmilles » figurant au plan de zonage en UAa.

La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment ne peut excéder :

- 7,5 mètres à l'égout du toit
- 12 mètres au faîtage
- 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses



En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.

Pour le quartier situé à l'ouest de la rue du Fort, matérialisé par la limite figurant au plan de zonage en pointillés gras noirs, la hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout et 11 m au faîtage.

### 2. Dans la zone UA b :

La hauteur maximale des constructions en tout point du bâtiment ne peut excéder :

- 3,5 mètres à l'égout du toit
- 6 mètres au faîtage
- 6 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

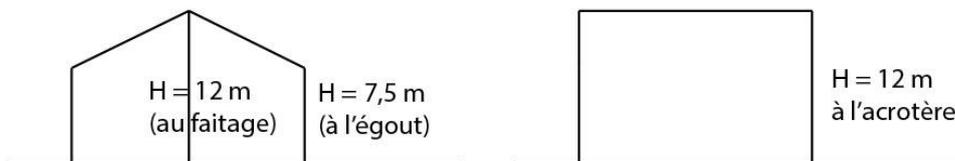


En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

### 3. Dans la zone UA c :

La hauteur maximale des constructions, quelle que soit leur implantation, ne peut excéder en tout point des bâtiments :

- 7,5 mètres à l'égout du toit
- 12 mètres au faîtage
- 12 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses



### **Pour l'ensemble des zones :**

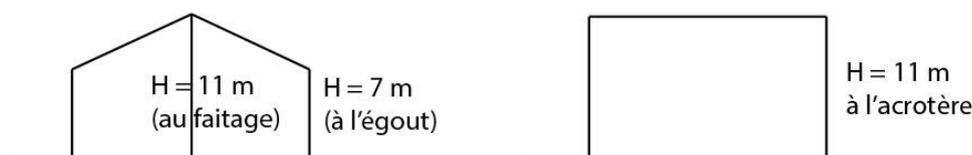
Sur les toitures terrasses, les installations techniques (traitement d'air, climatisation, etc.) hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps), seront regroupées en toiture dans un ou des édicules, traités et composés architecturalement avec le reste de la construction. Une hauteur d'acrotère de +0,50 mètre sera admise pour les dissimuler.

Pour la réhabilitation ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les prescriptions de hauteur édictées, les hauteurs de ces bâtiments seront limitées comme suit :

- **Pour l'égout de toit** : la hauteur maximale sera celle de l'égout de toit existant.
- **Pour le faîtage** : la hauteur maximale sera la hauteur résultante du sommet d'une toiture à deux pentes à 45° réalisée sur le bâtiment existant. Pour des raisons architecturales, l'angle des deux pentes pourra être inférieur à 45°.

Toutefois, pour les parcelles donnant sur l'Ouest de l'Avenue Henri Régnault (Future Avenue des Princes), la hauteur maximale des constructions, quelle que soit leur implantation, ne peut excéder en tout point des bâtiments :

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



Pour les longues façades, une rupture des hauteurs au faîtage de l'ordre de 50 centimètres est imposée pour les sections des façades dépassant 20 mètres de long.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### **Murs – façades :**

Le long des voies publiques, il n'est autorisé qu'une seule rangée d'ouvertures en façades par niveau.

### **Prescriptions applicables en cas de construction neuve :**

Pour les constructions à références traditionnelles marquées, les surfaces pleines domineront très largement sur les surfaces de percements, les trumeaux (l'espace plein entre les fenêtres) seront plus larges que les ouvertures.

Les ouvertures principales seront plus hautes que larges aux étages.

L'ordonnancement sera adapté au caractère de la construction. Il sera généralement régulier.

Toutefois, quelques variantes pourront être admises.

#### Prescriptions applicables en cas de travaux sur les constructions anciennes de caractère :

- il ne sera effectué aucune modification des façades et, notamment, sur la façade espace public, sauf pour reconstituer l'esprit des percements originels.
- les façades unies (enduit gratté), seront éventuellement subdivisées simplement par des bandeaux horizontaux de bon aspect.

L'unité des matériaux, des matières et des percements sera également une base importante de la composition du paysage urbain.

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.

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

#### **Menuiseries :**

Elles seront d'aspect traditionnel et de couleur ou en bois vernis.

Les couleurs vives sont interdites.

Pour les percements des façades, les menuiseries seront à grands carreaux et elles auront des proportions de sections proches de celles des menuiseries bois traditionnelles : à deux vantaux à la française avec au maximum 3 étages de carreaux.

Des baies vitrées pourront composer ponctuellement de façon harmonieuse la façade.

Volets : devront être utilisés des modèles assimilables aux modèles originels, volets pleins ou persiennés à l'étage, demi-persienne au rez-de-chaussée. Ils seront de couleur.

Les volets roulants sont acceptés à condition que les coffrets ne soient pas visibles de l'extérieur.

Sur l'habitat ancien, la mise en place de volets roulants ne doit pas modifier la forme des baies ou menuiseries.

#### **Serrureries :**

Les serrureries (barreaudages, garde-corps) seront d'un modèle simple et non débordant. Elles seront de couleur.

#### **Aspect extérieur :**

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit.

L'aspect extérieur des constructions devra répondre aux prescriptions suivantes :

- aspect maçonnerie : aspect pierre grossière à joints beurrés ocre, affleurant enduit coloré gris beige à beige ocré, grain fin, le blanc pur étant proscrit.  
aspect briques utilisable pour les souches de cheminée.

Les façades réalisées avec des enduits qui ne respectent pas les prescriptions édictées ci-dessus, avant la date d'approbation du PLU, pourront être remis en peinture ou être ravalés à l'identique, pour garantir une homogénéité architecturale.

- aspect Bois : bardage et charpente : texture un peu brute (non rustique), gris beige moyen à très foncé.

PLU approuvé le 04/04/2007 - 1<sup>ère</sup> modification le 25/01/2010 - 2<sup>ème</sup> modification le 27/05/2019 - **modification simplifiée le 11/10/2021**

### **Les devantures et les façades commerciales :**

Les matériaux et les couleurs seront dans le respect de l'environnement bâti, tout en étant en harmonie avec la façade.

Des couleurs plus toniques par rapport aux enduits cités ci-dessus, peuvent être utilisés pour souligner certains effets de la devanture. Les matériaux brillants ou réfléchissants en grande surface sont proscrits.

Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie (sauf impossibilité architecturale ou technique avérée), et les dispositifs de protection ne pas supprimer la transparence visuelle.

Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.

### **Les toitures :**

Les toitures auront une pente comprise entre 40° et 48° maximum. Elles seront principalement à deux pentes symétriques, la pente unique étant à utiliser uniquement pour les bâtiments étroits tels qu'appentis ou bâtiment adossé à un mitoyen.

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

En cas d'extension, des degrés de pente différents pourront être admis pour être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

En général, elles se termineront en extrémité du bâtiment par des pignons (et non des croupes). Il pourra être réalisé de légers coyaux sur les bas de pente.

Les toits ne doivent pas déborder sur la maçonnerie des pignons. Les pignons ne doivent pas remonter au-dessus de la toiture.

A l'égout du toit, il pourra être réalisé un léger débord, de préférence au-dessus d'une corniche (pas trop saillante), à l'exclusion de caisson, queue de vache, etc...

En pignon, les rives seront sans saillie. Elles seront traitées par un solin dans le matériau et la teinte du pignon, les éléments tels que tuiles de rives, rabats étant exclus.

Les toitures terrasses ou les toitures plates ponctuelles sont autorisées. Il sera admis des petits terrassons en partie sommitale.

Les extensions pourront être réalisées avec des toitures terrasses, des toitures plates ou avec des toitures d'une pente inférieure à celle définie ci-dessus.

Dans le cas d'annexe aux bâtiments tels qu'appentis, auvent, véranda, verrière, abris bois, abris de jardin, une toiture avec une pente plus faible pourra être autorisée.

Dans la zone UAc, à l'Est de l'Avenue Régnauld, dans le cas de la réhabilitation des bâtiments existants ou, pour des raisons architecturales, il pourra être dérogé à ces dispositions.

### **Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque :**

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, ainsi qu'à la qualité architecturale du bâtiment.

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...*

### **Les couvertures :**

L'aspect et les proportions des matériaux de couverture devront être en proportion avec les dimensions du pan de toiture. Les tuiles seront d'aspect « tuiles plates petit moule », et leurs teintes iront de l'ocre rose à l'ocre brun moyen.

L'aspect de l'ardoise est admis pour les extensions des bâtiments déjà couverts en ardoises.

L'aspect « zingué » est admis si le style architectural le justifie.

En cas d'extension, l'emploi des matériaux de couverture dito l'existant est admis.

Les toitures réalisées qui ne respectent pas les prescriptions édictées ci-dessus, avant la date d'approbation du PLU, pourront être remises à l'identique.

### **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 ouvertures dans les toitures :**

Sont autorisés trois types d'ouvertures :

- les lucarnes,
- les châssis ou fenêtres de toit (dans le plan de la toiture),
- les verrières.

Ces ouvertures devront être composées avec le plan de façade et devront respecter la volumétrie générale. Elles seront ordonnancées par rapport aux ouvertures situées dans le plan de façade et respecteront l'axe de ces ouvertures.

#### **- Les lucarnes :**

Elles seront couvertes de tuiles plates obligatoirement de petit module, l'emploi du zinc gris foncé mat est autorisé.

Les lucarnes seront écartées d'au moins un mètre les unes des autres et axées sur les percements ou sur les trumeaux de l'étage inférieur. Il n'en sera réalisé qu'une seule en cas de petits pans de toitures annexes.

Elles seront situées à l'aplomb de la façade et leur forme générale se référera aux modèles originels.

Elles seront d'une bonne échelle en regard de la toiture et elles seront de bonnes proportions, toujours légèrement plus hautes que larges.

Les gouttières devront être interrompues devant les lucarnes.

- Les châssis ou fenêtres de toit :

De même que les lucarnes, il sera réalisé le moins possible de châssis sur les toitures. Ils ne devront pas être accolés.

Ils seront plus hauts que larges, bien proportionnés à la surface de la toiture sur laquelle ils seront positionnés. Ils seront encastrés dans le pan de toiture.

Lorsqu'une toiture de par ses dimensions pourra admettre plusieurs châssis, ceux-ci seront de dimensions homogènes, composés les uns par rapport aux autres, soit suffisamment écartés, soit regroupés.

- Les verrières :

Elles seront réalisées en profilés de tonalité sombre et ne formeront pas de surépaisseur par rapport au plan de la toiture.

### **Les clôtures** :

Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a soumis les clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

Les clôtures existantes sur l'espace public principal, dans l'esprit original du village, seront conservées.

Les clôtures seront constituées d'un muret doublé d'une haie vive ou d'un muret surmonté d'une grille. Leur hauteur sera de 2 mètres maximum hors tout ou d'une hauteur adaptée en fonction des pentes naturelles ou de situation particulière.

Toutefois, des murs d'une hauteur maximum de 1,80 mètres sont admis, à condition que leur partie sommitale soit traitée à l'aide d'un chaperon en pente couvert de tuiles ou maçonnerie ou pierre d'une saillie réduite.

La reconstruction partielle, à l'identique, des murs édifiés avant la date d'approbation du PLU, et qui ne respectent pas les prescriptions édictées ci-dessus, sera admise pour garantir une homogénéité architecturale.

L'emploi de matériaux d'aspect similaires à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses, des brandes de bruyère ou assimilés est interdit.

L'arase de ces clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée.

Les portails et les ferronneries seront de couleur foncée.

## **ARTICLE UA 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

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 respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme	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 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>	Dans un rayon de 300 m autour des gares et des stations de TC, rayon tracé à partir de leur entrée principale : <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 moins de 500 m d'une gare ou d'une station de TC	En respectant le plafond PDUIF
<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.

Les commerces situés en cœur de ville (cf. PADD) dont l'emplacement ne permet pas la création de places de stationnement disposent d'une dérogation à condition de justifier des stationnements nécessaires dans les espaces publics situés à une distance inférieure à un rayon de 500 mètres.

### **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.

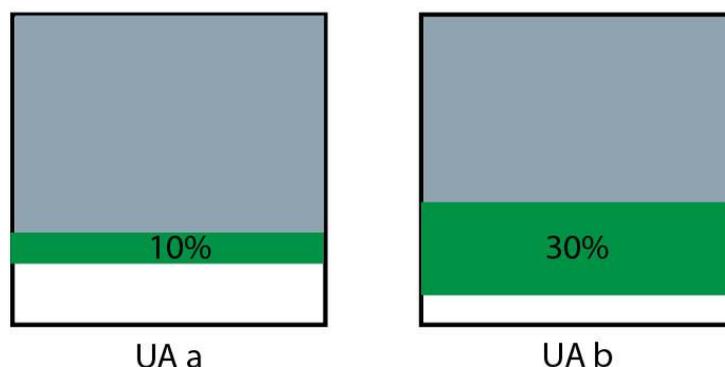
## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, non concernées par un parking en sous-sol, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal, avec un arbre ou arbuste par 150 m<sup>2</sup> de terrain de pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées. Des écrans arbustifs devront être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m<sup>2</sup>. 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.

Pour toute la zone UA, les terrains devront préserver des espaces verts de pleine terre, et notamment :

- En UAa : 10 % de l'assiette foncière totale,
- En UAb : 30 % de l'assiette foncière totale.



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 les demandes d'autorisation de défrichement prévue par l'Article 157 du Code Forestier sont rejetées de plein droit.

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

Pour les secteurs des commerces en cœur de ville (cf. PADD), lorsqu'un commerce ne préserve pas 10% d'espaces verts de pleine terre de la superficie totale de la parcelle, une compensation en termes de végétalisation est exigée, sur les parties créées.

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

Article supprimé.

#### **ARTICLE UA 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 :

PLU approuvé le 04/04/2007 - 1<sup>ère</sup> modification le 25/01/2010 - 2<sup>ème</sup> modification le 27/05/2019 - **modification simplifiée le 11/10/2021**

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² 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/m² 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 UA 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.