

## **CHAPITRE 1.1.9.**

### **LES DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UI**

La zone UI correspond aux espaces dédiés à l'activité industrielle ou artisanale sur le territoire communal.

La zone UI ne comprend aucun secteur particulier.

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

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

### **ARTICLE UI.1 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS INTERDITES**

*Sont interdits dans la zone UI :*

- UI.1.1. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- UI.1.2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides, les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules ou de matériaux de récupération.
- UI.1.3. Les installations de camping et les aires de stationnement permanent des résidences mobiles, isolées ou groupées.
- UI.1.4. Les installations légères de loisirs.
- UI.1.5. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'exploitation agricole ou forestière ( exploitation agricole, exploitation forestière ).
- UI.1.6. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation ( logement, hébergement ), sauf dans les cas prévus à l'article UI.2.
- UI.1.7. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'hébergement hôtelier et touristique.
- UI.1.8. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de salle de spectacles cinématographiques.
- UI.1.9. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage de centre de congrès et d'exposition.

## **ARTICLE UI.2 : LES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

*Sont soumis à des conditions particulières dans la zone UI :*

- UI.2.1. Les affouillements et les exhaussements du sol naturel (\*), soumis au régime de la déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à la condition qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme.
- UI.2.2. La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux à usage d'habitation, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités existantes ou projetées ou des équipements publics présents dans la zone, et que leur surface de plancher, affectée à l'habitation, soit inférieure à 75 mètres carrés.

## **ARTICLE UI.3 : LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Cet article est sans objet dans la zone UI.

<p><b>SECTION : LES CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE, ET PAYSAGÈRE</b></p>
--

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

- UI.4.1. Le coefficient d'emprise au sol est régi par les règles suivantes :
  - UI.4.1.1. L'emprise au sol des bâtiments, des extensions, et de leurs annexes (\*) ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain (\*), déduction faite des surfaces concernées par des éventuels emplacements réservés ; cette limitation n'est applicable ni aux services publics d'intérêt collectif, ni aux équipements collectifs d'intérêt général (\*).
- UI.4.2. La hauteur maximale est définie par les règles cumulatives suivantes :
  - UI.4.2.1. La hauteur maximale absolue d'une construction ou d'une installation nouvelle ne peut excéder 12,00 mètres au faitage (\*).

- UI.4.2.2.** Seuls les pylônes, les cheminées, les supports de lignes électriques ou téléphoniques, les paraboles et les antennes, ainsi que les lignes de vie, sont autorisés au-delà de cette hauteur absolue.
- UI.4.3.** L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées est définie par les règles suivantes :
- UI.4.3.1.** Une construction nouvelle doit être implantée avec un retrait de 6,00 mètres au moins sur l'alignement actuel ou futur ( \* ) de la voie publique ou privée.
- UI.4.3.2.** Ce retrait est porté à 15,00 mètres au moins sur la route départementale 150.
- UI.4.3.3.** Les saillies sur l'emprise publique sont interdites.
- UI.4.3.4.** Les alinéas précédents UI.4.3.1 et UI.4.3.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UI.4.4.** L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par les règles suivantes :
- UI.4.4.1.** Une construction nouvelle doit être implantée avec un reculement de 6,00 mètres au moins sur la limite séparative ( \* ).
- UI.4.4.2.** Ce reculement est porté à 20,00 mètres au moins lorsque la limite séparative est la limite de l'emprise d'un espace boisé classé, délimité sur le document graphique.
- UI.4.4.3.** Les alinéas précédents UI.4.4.1 et UI.4.4.2 ne sont pas applicables aux bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des infrastructures routières ou des réseaux publics.
- UI.4.5.** L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même entité foncière est définie par les règles cumulatives suivantes :
- UI.4.5.1.** Lorsque les constructions édifiées sur une même emprise foncière ne sont pas contiguës, la distance, comptée horizontalement et mesurée perpendiculairement de tout point d'un bâtiment à tout point d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à 6,00 mètres.

## **ARTICLE UI.5 : LES QUALITÉS URBAINES ET ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

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

**Les façades :**

- UI.5.2.** Les différentes parois des bâtiments et des annexes construits sur un même terrain doivent mettre en œuvre des matériaux présentant une parenté d'aspect et de couleur.
- UI.5.3.** Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit ( tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre ) ne peuvent être laissés apparents ; les matériaux imités ( tels les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois ), les bardages métalliques et les tôles ondulées, les matériaux réfléchissants sont interdits.

**Les toitures :**

- UI.5.4.** Les toitures-terrasses, accessibles ou inaccessibles, sont autorisées.
- UI.5.5.** Les édicules et les ouvrages techniques ( tels les sorties d'escalier, les machineries d'ascenseur, les gaines et les extracteurs de ventilation et de climatisation ) doivent être intégrés dans un aménagement d'ensemble.
- UI.5.6.** Sur une construction ou une installation existante, un capteur solaire ne doit pas être visible depuis l'espace public.

**Les clôtures :**

- UI.5.7.** Une clôture nouvelle sur une voie publique ou privée doit être composée d'une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale sur la limite avec la voie publique, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,40 mètre au moins de la limite, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par un grillage limité à 1,50 mètres de hauteur totale.
- UI.5.8.** Une clôture nouvelle sur une limite séparative doit être composée, d'un grillage limité à 1,50 mètres de hauteur totale sur la limite séparative, et éventuellement doublée, vers l'intérieur de la parcelle, par une « haie champêtre » ( \* ), limitée à 1,80 mètres de hauteur totale, plantée sur le terrain ( \* ) à 0,50 mètre au moins de la limite.

**Les couleurs :**

- UI.5.9.** Les couleurs autorisées pour les façades sont celles de la palette « D » du « Guide des Couleurs et des Matériaux du Bâti dans le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse », annexée au présent règlement.

**ARTICLE UI.6 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

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

## **ARTICLE UI.7 : LES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### *Les dispositions générales :*

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

### *Les espaces libres :*

- UI.7.2.** Les espaces libres résultant de l'application de l'alinéa précédent doivent être traités en espaces verts ou plantés, à l'exception des terrasses et des espaces minéraux strictement nécessaires aux accès et aux aires extérieures de stationnement.
- UI.7.3.** Les espaces non-imperméabilisés ou éco-aménageables doivent couvrir 45 % de la superficie du terrain.
- UI.7.4.** Les toitures-terrasses éco-aménagées sont prises en compte pour 30 % de leur surface éco-aménagée.
- UI.7.5.** Les aires éco-aménagées de stationnement ( i.e. composées de dalles alvéolaires ) sont prises en compte pour 50 % de leur surface éco-aménagée.
- UI.7.6.** Les espaces verts doivent comporter un arbre à haute-tige par tranche de 50 mètres carrés.
- UI.7.7.** Les essences plantées doivent être choisies parmi la liste annexée au présent règlement ; les essences invasives, avérées ou potentielles, sont interdites.

## **ARTICLE UI.8 : LE STATIONNEMENT**

### *Les principes généraux :*

- UI.8.1.** Le stationnement des véhicules liés aux constructions et aux installations nouvelles doit être assuré hors des voies publiques.
- UI.8.2.** Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places exigibles de stationnement est déterminé en appliquant à chacune de celles-ci la norme qui lui est propre.
- UI.8.3.** Les places de stationnement doivent être dimensionnées pour contenir un rectangle de 2,70 par 5,30 mètres, et être complétées par l'espace nécessaire à leur usage ( une surface moyenne de 30 mètres carrés par place ).

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

*Les règles différentielles :*

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

- UI.8.5.** Pour les constructions à usage d'habitation, une place par logement.
- UI.8.6.** Pour les constructions à usage de bureau (des entreprises privées ou des administrations publiques), une place par tranche entamée de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- UI.8.7.** Pour les constructions à usage d'artisanat, d'industrie, ou d'entrepôt, une place par tranche entamée de 150 mètres carrés de surface de plancher.
- UI.8.8.** Pour les constructions à usage autre que le logement, 5 % au moins de la surface de stationnement doivent être affectés au stationnement dûment aménagé et matérialisé des véhicules à deux-roues.

## SECTION : LES ÉQUIPEMENTS ET LES RÉSEAUX

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

*Les principes généraux :*

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

*Les voies publiques ou privées :*

- UI.9.2.** Une voie publique ou privée doit être suffisamment dimensionnée pour les usages suscités par les constructions ou les installations desservies, et pour les manœuvres des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets ; en particulier, une voie publique ou privée terminée en impasse doit être aménagée pour permettre le retournement des véhicules de secours, de livraison, de service, et d'enlèvement des déchets.
- UI.9.3.** Cette voie publique ou privée doit être conforme, en général, aux dispositions prévues par le Code de la Voirie Routière et par le Règlement Départemental de Voirie des Yvelines.
- UI.9.4.** En particulier, une voie - publique ou privée - nouvelle doit respecter les prescriptions suivantes :

- UI.9.4.1. Une rue, desservant des bâtiments à usage d'industrie, d'artisanat, ou d'entrepôt, doit avoir une emprise minimale de 12,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 7,50 mètres de largeur et deux pistes cyclables de 1,20 mètre de largeur ;
- UI.9.4.2. Une rue, desservant uniquement des bâtiments à usage d'habitation ou de bureau, doit avoir une emprise minimale de 8,00 mètres de largeur et comporter une chaussée de 5,50 mètres de largeur.
- UI.9.5. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, terminée en impasse, doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.5.1. Sa longueur doit être inférieure à 100 mètres .
- UI.9.6. En outre, une voie - publique ou privée – nouvelle, non-ouverte à la circulation des véhicules, doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.6.1. Un chemin rural doit avoir une emprise minimale de 6,00 mètres de largeur ;
  - UI.9.6.2. Une sente piétonnière doit avoir une emprise minimale de 3,00 mètres de largeur.
- UI.9.7. A l'exception des aires publiques et des places banalisées de stationnement, les espaces nécessaires à la manœuvre et au stationnement des véhicules doivent être aménagés hors des espaces publics.

*Les accès :*

- UI.9.8. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès charretier peut être imposé sur la voie où l'impact sur la circulation et la sécurité sera moindre.
- UI.9.9. En particulier, un nouvel accès doit respecter les prescriptions suivantes :
  - UI.9.9.1. Il doit être soit direct, soit protégé par une servitude établie par un acte authentique ou par la voie judiciaire ;
  - UI.9.9.2. Il doit être adapté aux usages supportés et aux constructions desservies ;
  - UI.9.9.3. Il doit être adapté à la manœuvre des véhicules de livraison et de secours ;
  - UI.9.9.4. Il doit être éloigné des carrefours existants ou projetés, des virages, et des obstacles ;
  - UI.9.9.5. IL doit être compatible avec les plantations et les éléments de signalisation, d'éclairage, de mobilier urbain, présents sur la voie publique ou privée.
- UI.9.10. Aucun accès charretier nouveau ne peut être ouvert sur un terrain privé, à partir de la route départementale 150.
- UI.9.11. L'emprise et l'ouverture des portes et des portails sur la voie publique ou privée sont interdites.

## **ARTICLE UI.10 : LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX COLLECTIFS**

### *L'eau potable*

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

### *L'électricité*

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

### *Le téléphone et le câble*

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

### *Les eaux usées*

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

### *Les eaux pluviales*

- UI.10.8. Un aménagement ou une construction réalisée sur un terrain doit être compatible avec le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux principes posés par les articles 640 et 641 du Code Civil.
- UI.10.9. Les eaux pluviales doivent prioritairement être infiltrées dans le sol sur le terrain (\*), si la nature du sol et du sous-sol le permet.
- UI.10.10. Dans le cas où l'infiltration est insuffisante, déconseillée, ou techniquement impossible sur le terrain (\*), une construction ou une installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'évacuation et de traitement des eaux pluviales ; les conduites de raccordement doivent être enterrées.



*Les déchets ménagers*

**UI.10.11. Une construction ou une installation nouvelle engendrant, par son usage, des déchets, doit être équipée d'un lieu de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals ; ce lieu doit être inclus dans le volume bâti et adapté au tri sélectif des déchets comme au mode local de répurgation.**

---

