

CHAPITRE II-3

Dispositions applicables à la zone UE

Zone composée de secteurs d'équipements publics et de commerces

Elle comprend le secteur UEc qui bénéficie de dispositions particulières à l'article 10.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

UE 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 1 000 m², à l'exception de ceux liés à la base militaire.
- Les habitations, sauf dans les cas prévus à l'article 2.
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de

défrichement sera rejetée de plein droit.

- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.
Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.
Peuvent notamment être admis :
 - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
 - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
 - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
 - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.
- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

UE 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Sont donc interdits, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- les extensions de moins de 30 m² de surface de plancher, si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- des aménagements dans le cadre de ZAC ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

Cas particulier :

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par

rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

UE 2-1. Sont admis sous condition :

- 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 des équipements publics présents dans la zone.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à la condition que cet aménagement ou cette extension ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 % de la surface de plancher, existant à la date de l'approbation du PLU.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

UE 2-2. Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

UE 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UE 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à

l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises sur le projet par l'inspection générale des carrières de Versailles.

UE 2-2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

UE 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

UE 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril 2018.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m² doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent PLU et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins.**

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

1. - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse, les forages et les pompages d'eau sont interdits.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

a) Eaux usées

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, et uniquement hors des secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.

Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse,

l'assainissement autonome est interdit.

b) Eaux pluviales

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

c) Techniques alternatives

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Dans les zones de risques liées à la présence de gypse, seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

3. - AUTRES RÉSEAUX

Électricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

Télévision

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

Locaux poubelles

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)
--

Sans objet.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES
--

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis...).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

CAS PARTICULIERS

L'emprise au sol des équipements publics est limitée à **75 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **11,50 mètres** au faîtage.

SECTEUR UEc

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **5 mètres** à l'égout du toit ou à l'acrotère et **9,50 mètres** au faîtage.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

FACADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses...) est interdit.

TOITURES

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la **charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

CLÔTURES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) est interdit.

Les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, seront doublées de haies vives constituées d'essences locales (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).

Les coffrets électriques doivent être insérés dans la clôture et ne peuvent pas dépasser du nu de ladite clôture.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à **l'annexe II** du présent règlement.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique ou privée.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, les stationnements seront souterrains, à l'exception des places réservées aux visiteurs qui seront en surface et accessible en permanence (cf. annexe II du règlement).

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi

réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit. Complémentairement, un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (voir définition en annexe)

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins **30 %** de la superficie du terrain. Toutefois, lorsque le terrain est affecté à un équipement public, le coefficient d'espaces verts est abaissé à **15 %** de la superficie du terrain.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattu(s) soi(en)t remplacé(s) par un arbre ou des arbres d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnée, en général au-delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Aussi, de façon générale, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiées, et sous réserve de re-plantation.

Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des re-plantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituée.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées. L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - ACCÈS ET VOIRIE

Sans objet.