CHAPITRE UE

Zone réservée principalement aux habitations denses, composée principalement de collectifs bas et de secteurs d'équipements publics.

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- L'hébergement hôtelier,
- Les commerces sauf cas autorisés à l'article UE 2
- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts, sauf cas autorisés à l'article UE 2,
- Le stationnement des caravanes,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux,).

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les commerces, les entrepôts liés aux activités autorisées, et l'extension et l'aménagement d'activités ou installations existantes, jusqu'à une superficie totale maximum de **300 m² de surface de plancher**, si les conditions suivantes sont respectées :
 - L'activité ou l'installation existante n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'activité ou l'installation existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire.
 - Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- En application de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Les occupations et utilisations du sol admises devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites ci-après :

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 2-1. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres :

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, le constructeur devra se reporter aux documents graphiques joints (plan de zonage et carte de bruit) et respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent règlement.

UE 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle :

Le PEB de l'aérodrome de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 03 avril 2007. La commune est couverte par la zone D du PEB. Les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les normes d'isolation acoustique.

UE 2-3. Secteur de carrières :

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les autorisations d'occupation du sol peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

UE 2-4. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse :

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal identifiés comme présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour étudier le sous sol et assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe.

UE 2-5. 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 assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et notamment en se référant aux dispositions de la plaquette « sécheresse » jointe en annexe.

UE 2-6. Protection du patrimoine archéologique :

Les constructions sont autorisées, sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques dans les secteurs de sensibilité archéologique repérés au plan des sites archéologiques annexé.

Dans tous les cas, les dispositions du code du patrimoine (article L.531-14 en particulier), et du décret n°2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive devront être appliquées.

UE 2-7. Protection des éléments remarquables de paysage repérés sur les documents graphiques (article L 123.1.5.6 et 7° du code de l'urbanisme) :

Les travaux exécutés sur un bâtiment ou élément du paysage repéré sur le plan de zonage doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. En outre, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments ou éléments ainsi repérés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Des prescriptions particulières sont notamment apportées à l'article UA 11.

UE 2-8. Exposition au plomb :

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb.

UE 2-9. Canalisations de transport de matières dangereuses :

La présence de canalisations de gaz haute pression ou de transport d'hydrocarbure, est susceptible d'avoir une incidence sur certains projets de constructions situés à proximité. En application de l'arrêté interministériel du 04/08/2006, des prescriptions sont à observer pour préserver la sécurité des personnes au voisinage de ces ouvrages et pour ne pas créer de nouvelles situations pouvant porter atteinte à la sécurité publique conformément à la note préfectorale du 25/09/2009.

On se référera aux prescriptions figurant dans la fiche d'information établie par la DRIRE, relative aux risques présentés par ces canalisations, et annexée au présent règlement de PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

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 présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur minimum de **4 m**.

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.

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2 – ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux résiduelles des activités autorisées dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

En l'absence de réseau public, l'assainissement individuel est autorisé. Dans tous les cas, le rejet de l'effluent dans le milieu naturel ne doit pas porter atteinte à la salubrité et ne doit causer aucune nuisance à l'environnement en général et au voisinage en particulier.

b) Eaux pluviales

La prise en charge des eaux pluviales doit se faire :

- Soit par la réalisation des aménagements garantissant l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public,
- Soit en ayant recours aux solutions alternatives suivantes :
 - réalisation d'ouvrages ou d'aménagement limitant le débit évacué de la propriété,
 - récupération et stockage des eaux.

Dans tous les cas, les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

Les piscines sont autorisées à condition que leur vidange soit raccordée au réseau pluvial.

3 - AUTRES RÉSEAUX (gaz, électricité, télécommunication)

Les constructions ou installations nouvelles ne peuvent être raccordées aux réseaux de distribution que par des ouvrages souterrains jusqu'en limite de parcelle ou intégrées au bâti en cas d'implantation à l'alignement.

Dans le cas de lotissements ou de permis d'aménager, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés. Si le lotissement ou le groupe d'habitation comporte plus de 20 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

4 - COLLECTE DES DÉCHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la collectivité sous forme sélective.

Des locaux nécessaires doivent être prévus sur l'unité foncière, à l'abri de la vue, et à l'écart du passage, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des bacs destinés à recevoir les déchets courants des occupants.

Concernant les déchets des activités autorisées, leur conditionnement et entreposage ne doivent pas porter préjudice à l'environnement immédiat.

Les bennes recevant les déchets d'activités pourront être disposées à l'extérieur des bâtiments à condition de ne pas être visibles du domaine public. Il sera mis en œuvre des écrans visuels constitués de murs ou de végétaux.

ARTICLE UE 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Non réglementé

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 m** de la limite d'emprise des **voies ouvertes à la circulation générale**.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait inférieur à 6 m :**

- ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage...) ayant une hauteur totale limitée à 3 m,
- ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

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

Limites latérales :

Les constructions peuvent être édifiées sur une au moins des limites latérales. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

Les marges d'isolement doivent être égales à la moitié de la hauteur totale (H/2) **avec un minimum de 4 m.**

Autres limites séparatives :

Les marges d'isolement **sont au minimum de 4 m.**

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, **les ouvrages suivants peuvent s'implanter sur les limites séparatives :**

- Les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,
- les locaux accessoires (annexes, abris de jardin, garage..), ayant une hauteur totale limitée à 3 m.

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

La distance minimale entre deux constructions non contiguës, même aveugles, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimale est portée à **8 mètres entre deux constructions non contiguës à vocation d'habitation.**

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves etc...
- aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif,

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **12 m** au faitage ou au couronnement / acrotère.

Des dépassements peuvent être autorisés dans la limite de 2 m dans les cas suivants :

- pour permettre d'assurer une continuité des toits entre la construction et les constructions voisines,
- pour tenir compte de la pente des terrains,
- ponctuellement, pour permettre la réalisation d'éléments ou de volumes architecturaux ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti, ou pour des éléments techniques (machinerie, végétalisation de toiture...).

EXCEPTIONS

Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, sont interdites.

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur, la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer au milieu environnant et au site, conformément aux études de l'analyse architecturale présentées dans le rapport de présentation. Ces études s'appliquent également aux clôtures.

1 - Adaptation au sol

La construction devra s'adapter à la topographie et à l'orientation du terrain d'implantation.

2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions en harmonie avec les constructions environnantes.
- Les éclaircissements des combles seront réalisés soit par des lucarnes à jouées verticales, soit par des châssis vitrés situés dans le plan de la toiture.
- Le débord de toiture ne présentera pas de chevrons apparents, il sera doté d'une corniche maçonnée.
- Le débord de toiture en pignon est interdit.

3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.

4 - Aspect de la construction

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

Toiture

- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine. On se référera aux recommandations figurant en annexe VIII (plaquette pour l'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise).

Fermetures

- Les volets roulants sont tolérés à condition qu'ils soient installés au nu intérieur, et que les coffres ne soient pas apparents.

Façades

- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*).
- Les façades seront revêtues d'enduit traditionnel d'aspect gratté, ton pierre, couleur grège, beige ou sable.

EXCEPTIONS

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Aux extensions ou rénovation de l'existant.

5 - Clôtures

Tant en bordures des voies qu'entre les propriétés, **les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.** Les matériaux destinés à être recouvert (béton préfabriqué, parpaings..) ne devront pas être laissés brut d'aspect.

CLÔTURES SUR VOIES :

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, elles seront généralement construites avec la même pente que la rue (sauf pente trop forte), **avec une hauteur maximale de 1,80 m.**
- **Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.**
- La partie comprise entre 0 et 0,30 m sera toujours pleine et constituera une limite physique pour l'entretien des trottoirs.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit gratté ton pierre, couleur grège, beige ou sable; des éléments limités (pilastres, chaperons) sont autorisés en briques,
- Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile, d'aspect massif et de bonnes proportions,
- Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.
- Les portails des clôtures devront être en bois plein ou constitués par des grilles métalliques simples à barreaudage vertical. Les portails doivent être teintés et de couleur uniforme.
- Le long des voies à fort trafic, le portail peut être implanté en retrait afin de limiter la gêne occasionnée à la circulation.

- Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisses, bâche, panneaux en bois mince).
- Le long des voies sont en outre interdits les écrans de tôle, le bois, les treillages et canisses

CLÔTURES EN LIMITES SÉPARATIVES :

Les clôtures en limites séparative auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Sur les limites séparatives sont autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales (liste des essences figurant en annexe : noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme par exemple) plutôt mélangées, à l'exclusion des essences exotiques (thuyas, cyprès ...).
- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti devront être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. Elles seront constituées d'un mur plein en maçonnerie. La nécessité d'assurer la continuité du bâti justifiera leur hauteur.

6 - Éléments protégés (articles L. 123-1-5-6 et 7° du CU) :

Les éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L. 123-1-5-6 et 7° du C U et repérés sur le plan de zonage doivent être conservés.

La restauration de ces éléments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions des bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments (préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques).

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

L'ordonnement et l'équilibre des éléments bâtis et des espaces végétalisés et arborés organisant l'unité foncière doivent être respectés.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris pour les deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé sur l'unité foncière en dehors des voies ouvertes à la circulation et sur des emplacements aménagés à cet effet.

Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.

Toute création, dans un bâtiment existant, d'une nouvelle unité de logement entraîne la même obligation de création d'emplacements de parking qu'en cas de construction d'un logement neuf.

L'accès aux places de stationnement, depuis la voie publique, doit se faire par une entrée unique par unité foncière.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Une proportion au moins égale à **50 %** de la surface totale de la parcelle doit être :

- aménagée en espaces verts en pleine terre,
- plantée à raison d'un arbre de haute tige pour 100m² de cette surface libre de toute construction.

Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les jardins sur dalle, sur parking couverts ou en terrasse, comptent comme espaces verts de pleine terre s'ils sont conçus avec une épaisseur de terre végétale minimum de 50 cm pour l'engazonnement, 70 cm pour les plantations d'arbustes.

On se référera à la liste des végétaux recommandés figurant en annexe IV.

SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé