

## **CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- Les exploitations agricoles
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles au sens des articles R421-23d du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UE.2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

---

- Les constructions à usage de commerce d'une Surface Plancher inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- Les constructions d'entrepôt à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- L'extension ou la transformation des installations classées des constructions à usage d'activités industrielles ou agricoles existant antérieurement à la date du 29 octobre 1974 à condition que la gêne du voisinage ne soit pas aggravée.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

### Risque retrait-gonflement

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE.3 - Accès et voirie

---

#### 3.1. Accès

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

Aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3.5 mètres.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

#### 3.1.1. Constructions existantes

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne sont pas applicables aux accès desservant des constructions existantes à usage principal d'habitation, à conditions qu'elles aient été édifiées antérieurement à la date du 29 octobre 1947 et que les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduise pas à une surface de plancher de plus de 180 m<sup>2</sup>.

### **3.2. Voirie**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres.

Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 25 mètres.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **ARTICLE UE.4 - Desserte par les réseaux**

---

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

#### 4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

### **ARTICLE UE.5 - Caractéristique des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

6.1. Le nu des façades de toute construction, doit être édifié soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, soit avec un retrait de 4 mètres par rapport à l'alignement.

6.2. Dans le cas d'un espace libre, ouvert sur la voie (placette ou espace vert), la limite effective de l'espace est prise comme alignement.

6.3. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective est prise comme alignement.

6.4. La distance horizontale, entre tout point du nu des façades et le point le plus proche au niveau du sol de la limite constructible opposée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

6.4.1. Dans le cas où l'unité foncière est bordée de plusieurs voies, la plus large des voies est prépondérante sur une profondeur de 15 mètres, à condition que le bâtiment ne soit pas surélevé de plus de 3 mètres, par rapport à la hauteur normalement autorisée le long de la voie la plus étroite.

6.4.2. Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies, la partie du bâtiment de la voie la plus étroite, peut avoir la même hauteur que celle bordant la voie la plus large, sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, mesurés à partir de l'alignement du carrefour ou du point d'intersection des alignements ou lorsqu'elles sont portées sur le document graphique des marges de reculement obligatoires qui s'y substituent.

6.6. Les saillies (balcons, corniches, auvents, etc.) édifiées en surplomb des voies publiques sont autorisées conformément aux dispositions des règlements en vigueur.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

## **ARTICLE UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. La distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois pouvoir être inférieure à 8 mètres.

### **7.2. Murs aveugles**

7.2.1. En cas de murs aveugles, cette distance peut-être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ci-dessus définie, sans toutefois être inférieure à 2,5 mètres.

7.2.2. Sont assimilées à des murs aveugles, les façades percées de baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.70 mètres au-dessus du plancher fini et pouvant comporter au rez-de-chaussée un accès donnant sur un dégagement.

### **7.3. Constructions en limite de propriété**

La construction en limite de propriété est autorisée dans les cas suivants :

7.3.1. Pour les bâtiments en RDC dont la hauteur n'excède pas 3 mètres, à l'exception des constructions à usage d'activités.

7.3.2. Pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur n'excède pas 11 mètres édifiées à l'intérieur d'une bande de 25 mètres de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de reculement qui s'y substitue.

## **ARTICLE UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions doivent être implantées à plus de 8 mètres les unes des autres.

## **ARTICLE UE.9 - Emprise au sol**

---

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE UE.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

10.1 La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les constructions à usage d'habitation, et 6 mètres pour les autres constructions.

10.2. La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement en tout point d'un bâtiment et le point le plus haut de l'axe de la chaussée.

10.3. Ne sont pas limités par cette hauteur les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise.

10.4. N'est pas limité par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures tels que château d'eau, tours de contrôle, etc...

## **ARTICLE UE.11 - Aspect extérieur**

---

### 11.1. Clôtures sur rue

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les murs pleins sont interdits. Les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.90m. La partie ajourée sera constituée de grilles, grillage ou haies vives. L'annexe F du règlement fixe la composition à privilégier.

### 11.2. Clôtures à l'angle de deux voies

Si l'unité foncière se trouve à l'angle de deux voies, la clôture devra être implantée selon un pan coupé réalisé à une distance de 3.5 mètres de l'intersection des alignements existants ou projetés.

## **ARTICLE UE.12 - Stationnement des véhicules**

---

12.1. Le stationnement des véhicules, cycles et motocycles correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après devront être réalisés.

## - Véhicules automobiles

12.1.1. Les places de parking pour les véhicules automobiles devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m, une longueur de 5m (soit une superficie de 20m<sup>2</sup> y compris accès et circulation).

12.1.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

### 12.2. Les normes de stationnement des véhicules motorisés individuels sont ainsi définies :

12.2.1. Constructions à usage d'habitation : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> SdP dont 50% couvert

#### 12.2.2. Bureaux :

- Norme plancher : Sans objet
- Norme plafond :
  - o 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare RER Vert Galant
  - o Sans objet dans les autres cas.

12.2.3. Activités et artisanat : outre le stationnement des véhicules lourds et des aires de manœuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4. Commerces jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher : Sans objet.

Commerces au-delà de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par tranche de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.5. Hôtels : Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 places par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessibles aux autocars dont 50% couvert.

12.2.6. Restaurants : il devra être prévu un minimum d'1 place de parking par 10 m<sup>2</sup> de SdP de salle de restaurant dont 50% couvert.

#### 12.2.7. Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 lits,

Foyers pour personnes âgées : 1 place de parking pour 8 logements dont 50% couvert.

12.2.8. Etablissement hospitaliers et cliniques : 1 place de parking pour 3 lits dont 50% couvert.

#### 12.2.9. Etablissements scolaires :

- du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de parking par classe

- du 2<sup>ème</sup> degré : 2 places de parking par classe dont 50% couvert

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

### **12.3 Normes de stationnement pour les vélos :**

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 8 élèves.

Pour toutes autres constructions de service public ou d'intérêt collectif, l'espace possède une superficie représentant 1 place / 20 places de capacité de réception.

## **ARTICLE UE.13 - Espaces libres et plantations**

---

### **Obligations de planter**

13.1.1. 50% au moins de la superficie de la partie de l'unité foncière doivent être plantés dont 30% au moins en pleine terre d'un seul tenant sur 7 mètres de large.

13.2.1. Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- Un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) par 50m<sup>2</sup> de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100m<sup>2</sup>. A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 mètres.

13.2.2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 emplacements soit pour 50m<sup>2</sup>.

13.2.3. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE.14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.



## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UE.15 – Performances énergétiques et environnementales**

Sans objet.

### **ARTICLE UE.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

