



**ZONE UA**



## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA/1. Les occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

1.1 - Toutes nouvelles constructions en dehors de celles décrites à l'article UA 2.

### **Article UA/2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

2.1 - Dans la zone UA et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mis en cause sont autorisées :

- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

2.2 - Dans la zone UAp et sous réserve que le caractère de la zone ne soit pas mise en cause et que les constructions s'inscrivent par leur implantation, leurs qualités architecturales et les matériaux employés, dans l'environnement naturel de ce secteur situé à proximité des Pampelumes :

- Les extensions des bâtiments existants à usage d'habitation.
- Les constructions et installations à usage d'activités et d'artisanat.
- Les installations nécessaires au fonctionnement du service public.
- L'implantation de nouvelles installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité, et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les logements strictement nécessaires au fonctionnement de ces équipements et installations.
- Les affouillements et exhaussements des sols dans la mesure où ils sont liés à des travaux d'aménagement ou de construction.

## 2.3 - Concernant les risques et les nuisances

### 2.3.1 - Risques carrières souterraines abandonnées

#### **Anciennes carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre de protection valant PPR.**

L'arrêté préfectoral du 9 octobre 1989 délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières. Cet arrêté préfectoral vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique est annexée au PLU.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

#### **Anciennes carrières souterraines abandonnées non couvertes par un périmètre de protection valant PPR.**

Plusieurs carrières souterraines abandonnées sont situées sur la commune. Ces secteurs sont indiqués en annexe.

A l'intérieur de la zone à risque liés aux carrières souterraines abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

### 2.3.2 - Risque d'inondation pluviale

Plusieurs axes de ruissellement pluvial sont aujourd'hui urbanisés. Ces thalwegs naturels restent inscrits dans le tissu urbain et des risques d'inondations liés à de fortes pluies peuvent subsister.

Le document localisant ces axes de ruissèlement est en annexe .

- Dans les secteurs naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un thalweg, sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

- Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10m de part et d'autre du thalweg, toutes les ouvertures en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50m par rapport au niveau de l'infrastructure peut être envisagée. Dans les secteurs urbains cette distance est ramenée à 5m.

### 2.3.3 - Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols

Le territoire comporte des alluvions argileuses et compressibles. Dans ces secteurs, définis en annexe, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette «retrait-gonflement des sols argileux», figurant en annexe.



#### 2.3.4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### 2.3.5 - Protection de la réserve aquifère et forage d'eau

La réserve aquifère constitue une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité. Tous les modes d'occupation du sol susceptibles de polluer cette réserve sont interdits.

#### 2.3.6 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

Un arrêté préfectoral précise pour chacun des tronçons d'infrastructure de transports terrestres mentionnés :

- le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996
- la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces tronçons,
- les prescriptions d'isolement acoustique minimum pour les différents types de bâtiments dans les secteurs affectés

Ce document est joint en annexe.

#### 2.3.7 - PEB

L'arrêté inter-préfectoral en date du 3 avril 2007 a approuvé le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport paris-Charles de Gaulle. A ce titre, la commune est concernée dans sa partie sud par la zone C et dans le reste du territoire communal par la zone D. Ces zones sont réglementées par l'article L.147-5 du Code de l'Urbanisme apportant des limitations aux possibilités de construire.

#### 2.3.8 - Protection archéologique

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du Code de l'Urbanisme). La commune comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique, indiquées au document graphique du PLU annexé.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UA/3. Accès et voirie

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile, direct (porche, portail) ou indirect (voie d'accès) à une voie de desserte, c'est-à-dire à une voie carrossable publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies de desserte et des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.

3.2 - Les voies de desserte existantes et les voies d'accès doivent présenter une emprise égale ou supérieure à 5m.

3.3 - Toute nouvelle voie de desserte doit avoir une emprise égale ou supérieure à 6m.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement à leur extrémité.

### Article UA/4. Desserte par les réseaux

#### 4.1 - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public par des canalisations souterraines est obligatoire pour toute construction existante ou nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### 4.2 - Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire. Le raccordement de la construction devra se faire sur un mode séparatif quelle que soit la nature du réseau (unitaire ou séparatif).

Les prescriptions des règlements d'assainissement de la CAVAM et du SIARE s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux.

##### a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé. Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune. Les installations doivent en outre satisfaire aux obligations réglementaires et être conçues pour être branchées aux frais des bénéficiaires au réseau public lorsqu'il sera réalisé.

Les caractéristiques altimétriques des terrains peuvent générer des contraintes techniques et rendre impossible le raccordement gravitaire des immeubles à construire, en zone d'assainissement collectif. Le relevage éventuel des eaux usées est à la charge du pétitionnaire.

L'évacuation des eaux résiduaires "industrielles" et professionnelles, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation administrative des collectivités auxquelles appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées non domestiques.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans les réseaux collectant ces eaux. De manière à éviter la surcharge des réseaux, des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sont favorisées et systématiquement recherchées.

Même quand un réseau d'eaux pluviales (ou unitaire) est directement accessible, le propriétaire doit faire étudier la possibilité d'infiltration ou de stockage provisoire correspondant aux limitations de débit de rejet prescrits par les règlements d'assainissement collectif de la CAVAM et du SIARE.

A défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur le terrain, un stockage partiel est obligatoire :

Pour tout projet d'aménagement, les rejets supplémentaires d'eaux pluviales devront être régulés par rapport à une pluie d'occurrence minimale décennale (voire supérieure si la protection des personnes et des biens l'impose), en respectant les consignes de débit de fuite limite suivantes déclinées en fonction de la surface totale du projet d'aménagement :

- surface totale < à 1 500 m<sup>2</sup> : 2 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,15 à 0,5 ha : 4 l/s (avec une pluie décennale au minimum)
- surface totale de 0,5 à 1 ha : 5 l/s (avec une pluie vingtennale au minimum)
- surface totale > à 1 ha : 5 l/s/ha (avec une pluie vingtennale au minimum)

Ces consignes limites pourront être plus restrictives si les conditions d'exploitation des réseaux d'assainissement de la CAVAM et/ou du SIARE et/ou du SIAH, l'exigent (surcharge hydraulique).

En particulier pour les constructions situées sur le bassin versant raccordé au réseau d'eaux pluviales du SIAH, le SIAH impose de gérer les eaux pluviales à la terrain puis de les infiltrer (si la nature du sol le permet) ou de les restituer au réseau public avec un débit global maximum de 0,7 litre/seconde/hectare de terrain (dans la limite de la faisabilité technique).

Le degré de protection fixé par le SIAH pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales, est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.

Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour les évacuations des eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigée, en plus de la rétention répondant aux règles ci-dessus.

#### 4.3 - Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les antennes relais de radiotéléphonie ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au paysage et à l'environnement du secteur.

#### 4.4 - Distribution d'énergie et télécommunication

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique, du réseau vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf si les conditions techniques ne le permettent pas.

### Article UA/5. Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de taille minimum de parcelle.

### Article UA/6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Sauf alignements spécifiques indiqués au plan, les constructions doivent, à l'exception des éléments techniques qui pourraient nécessiter une implantation à l'alignement, être édifiées à une distance d'au moins :

- 4m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées en zone UAp.
- 2m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées en UA.

### Article UA/7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

7.1 - En secteur UA, les constructions peuvent être édifiées :

- en retrait des limites latérales ou sur une des limites latérales

En secteur UAp, les constructions doivent être édifiées :

- en retrait des limites latérales



7.2 - En secteur UA, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance minimum de  $L=H/3$  avec un minimum de 2,50m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment.

En secteur UAp, les constructions implantées en retrait des limites séparatives latérales doivent respecter une distance minimum de  $L=H/3$  avec un minimum de 4m. Dans ce cas H est la hauteur mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'acrotère ou à l'égout du bâtiment.

Ces minimums s'appliquent également aux limites de fond de terrain.

7.3 - Dans le cas de constructions existantes avant la date d'approbation du présent règlement, et qui ne respectent pas le présent article, les extensions et modifications de façade sont autorisées dans la continuité de la construction existante sous réserve de conserver les marges de recul existantes et d'appliquer aux vues créées l'article 7.2.

### **Article UA/8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de règle concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### **Article UA/9. Emprise au sol**

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

### **Article UA/10. Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 9m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

En zone UAp, cette hauteur ne peut excéder 7m. Les extensions autorisées des bâtiments existants ne doivent pas dépasser les hauteurs existantes à l'égout et au faîtage de ces bâtiments.

10.1.1 - La hauteur des annexes ne peut excéder 2,5m au faîtage du toit ou au sommet de l'acrotère.

10.2 - Des hauteurs particulières peuvent être autorisées pour des implantations techniques dont la destination imposerait ces dépassements (cheminée, pylônes...)

### Article UA/11. Aspect extérieur

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### 11.2.1 - Matériaux de façade

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit

En secteur UAp, les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent s'inscrire dans le cadre d'une démarche environnementale affirmée. L'utilisation de bois, de matériaux innovants ou de dispositifs particuliers liés à la mise en œuvre d'une démarche de ce type est encouragée.

#### 11.2.2 - Clôtures

##### Généralités :

La hauteur est mesurée à partir du niveau du terrain le plus haut

Lorsque des clôtures existantes sur le terrain ou de part et d'autre du terrain ont une hauteur supérieure à la hauteur autorisée, la clôture pourra être alignée.

Les grilles et grillages doivent être posés à partir d'une assise horizontale.

Les haies vives doivent être constituées exclusivement d'essences locales variées.

##### Sur rue ou en limite de voies privées :

Elles peuvent se présenter sous forme de murs pleins en maçonnerie de pierre ou de muret bas d'une hauteur de 0,80m de hauteur maximum surmontés d'une partie ajourée, de préférence doublée d'une haie.

Sont interdits les plaques de béton, les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

La hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser 1.80m en partie courante.

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement. Les portails peuvent être situés éventuellement en retrait de l'alignement afin de faciliter l'accès aux terrains sur les voies à forte circulation.



Le long des sentes :

Elles se présentent sous forme de murs pleins en pierre uniquement ou de grillage doublé d'une haie ou encore de châtaignier joint, d'une hauteur de 2,00m maximum.

Les murs de clôture anciens en pierre devront être conservés ou restitués à surface égale si leur démolition s'avère indispensable.

Sont interdits les plaques de béton, les grillages soudés à relief ou les éléments de plastique ainsi que les piliers préfabriqués à l'imitation de la pierre et toutes les imitations de matériaux (fausses pierres, fausses briques, faux bois ...). Les portails et portillons en PVC sont interdits.

En limites séparatives :

Elles peuvent être de même nature que les clôtures sur rue ou en mur plein, ou simplement constituées d'un grillage qui peut être doublé d'une haie. Elles ne peuvent excéder une hauteur totale de 2,50m.

Sur les murs de soutènement :

Sur les terrains en pente, des murs de soutènement peuvent exister ou être nécessaires et ils participent alors visuellement à la clôture :

- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur inférieure à 1.80m, ils peuvent être complétés d'une partie pleine ne pouvant excéder au totale 0.80m maximum et d'un grillage dans la limite d'une hauteur totale de 1.80m pour l'ensemble à partir du terrain naturel côté amont. Dans les cas où le mur de soutènement fait l'objet d'une surélévation, la partie surélevée doit avoir le même aspect que la partie existante.
- Lorsque les murs de soutènement sont d'une hauteur supérieure à 1.80m, une clôture aérée est autorisée dans la limite de 1.80m à partir naturel du côté amont.
- Si le mur de soutènement concerne une limite séparative, la hauteur peut être calculée à partir du terrain naturel le plus haut.

## **Article UA/12. Stationnement des véhicules**

12.1 - Les stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

12.2 - Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures pour l'évacuation des eaux pluviales avant rejet au réseau est exigée.

12.3 - Normes de stationnement

Les normes de stationnement s'appliquent aux constructions neuves, à la création de logements, au changement de destination et à l'extension de locaux commerciaux ou d'activités.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata. En cas de division de terrains bâtis, les dispositions du présent article sont applicables au terrain faisant l'objet de la division comme à celui ou ceux issus de la division.

Cet article est applicable aux destinations qui suivent et à celles qui s'y apparentent :

#### 12.3.1 - Habitation

- logement liés aux activités et équipements : 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et au minimum une place couverte par logement.

#### 12.3.2 - Bureaux

1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.3.3 - Commerces

- de 0 à 100m<sup>2</sup> de surface de vente : aucune préconisation

- au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de vente et application de l'article 34 de la loi SRU sur la limitation de l'emprise au sol des surfaces de stationnement bâties ou non bâties des grandes surfaces commerciales à 1 fois et demi la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

#### 12.3.4 - Restaurants et salles de réunion

- jusqu' à 100m<sup>2</sup> de surface de salles : aucune préconisation

- au-delà de 100m<sup>2</sup> de surface de salles : 1 place par tranche de 15m<sup>2</sup> de surface de salles

#### 12.3.5 - Etablissements d'hébergement hôtelier

1 place pour 3 chambres

#### 12.3.6 - Etablissements hébergement collectif

1 place pour 5 lits

#### 12.3.7 - Artisanat / Autres activités

1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### 12.4 - Installations nécessaires au fonctionnement du service public

En cas de constructions neuves, le nombre de places de stationnement sera calculé en fonction de son effectif total admissible et de ses conditions d'utilisation.



Le minimum est de 1 place par 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une place par personne pour 50% des équivalents temps plein. La norme à retenir sera celle créant le plus de places de stationnement.

Cet article ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public ayant une vocation purement technique et aux établissements scolaires.

#### 12.5 - Politique en faveur des transports collectifs

Dans les zones bien desservies par les transports collectifs (c'est-à-dire les zones situées à 400m maximum d'une gare ferroviaire ou à 200m maximum d'un arrêt de bus), la norme de stationnement pour les installations nécessaires au fonctionnement du service public, les bureaux et les activités, est fixée à 50% de la norme imposée.

Le plan de situation devra permettre d'apprécier cette distance le cas échéant.

12.6 - En cas d'impossibilité objective, résultant de raisons techniques ou de motifs d'ordre urbanistique ou architectural d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations aux conditions suivantes :

- soit en aménageant sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places ;
- soit en acquérant les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin, situé à moins de 300m du terrain objet de l'opération et en fournissant la preuve de cette acquisition ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 300m de son terrain.

### **Article UA/13. Espaces libres, plantations**

Afin de préserver au maximum le caractère végétal et la qualité des paysages naturels, la sauvegarde et la valorisation des espaces paysagers naturels doivent être privilégiés. Les arbres existants sur une unité foncière faisant l'objet d'un projet de construction doivent être au maximum maintenus.

#### 13.1 - Pleine terre

En secteur UA, 10% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

En secteur UAp, 20% minimum du terrain doit être préservé en espace vert de pleine terre.

#### 13.2 - Espaces libres

30% des espaces libres de construction doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Ces espaces libres végétalisés doivent être prioritairement localisés dans la marge de recul quand elle existe. Le cas échéant, la marge de recul doit faire l'objet d'une végétalisation et de plantations (arbres, arbustes...) à hauteur de 40% de sa surface.

Les aires de stationnement, les voies de circulation et les terrasses ne peuvent être prises en compte dans les 30% d'espaces libres végétalisés.

Les parties du terrain non construites et non occupées par des parcs de stationnement et accès doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100m<sup>2</sup> de la superficie totale du terrain. Les arbres existants sont pris en compte dans ce calcul et comptent pour 2 arbres demandés.

Cette règle ne s'applique pas aux installations nécessaires au fonctionnement du service public.

### 13.3 - Espaces boisés classés

Sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme :

- les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.
- les arbres remarquables repérés en plan ainsi qu'un rayon de 5m à partir de l'extérieur du tronc. Leur liste figure en annexe.

### 13.4 - Divisions de terrain

Dans le cadre des opérations de lotissement, les constructions existantes avant la division d'un terrain doivent pouvoir respecter après division de celui-ci les règles du présent article.

## **SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UA/14. Coefficient d'occupation des sols**

Dans les secteurs UA et UAp, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.