

# CHAPITRE UD

**ZONE COMPRENANT PRINCIPALEMENT DE L'HABITATION, ET POUVANT ACCUEILLIR DES SERVICES, BUREAUX, ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS COMPATIBLES AVEC LA FONCTION RÉSIDENIELLE.**

**La zone comprend des secteurs :**

- 1. UDa : secteur accueillant des logements, des activités de commerces, services et équipements publics, présentant des dispositions particulières aux articles 2, 9 et 13,**
- 2. UDb : secteur accueillant un parking public présentant des dispositions particulières aux articles 1, 2, 3, 9 et 13.**

## SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

<b>ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>
---

- **Pour l'ensemble de la zone UD, SONT INTERDITS :**

- Les locaux industriels et artisanaux,
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole,
- Les entrepôts,
- Les commerces, sauf cas autorisés à l'article UD 2,
- Le stationnement des caravanes, au-delà d'une unité non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 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 ....).

- **Pour le secteur UDb uniquement, en plus des interdictions figurant précédemment pour la zone UD, sont interdits :**

- Les habitations, sauf cas autorisés à l'article UD 2.

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

- **Pour le secteur UDa uniquement, sont soumis à conditions particulières :**
- La création et l'extension de commerces existants dans la limite de **1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente**, et 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.
- **Pour le secteur UDb uniquement, sont soumis à conditions particulières :**
- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles aient un caractère de logement de fonction, ou qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif, dans la limite d'un logement par unité foncière.

### **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.

#### **UD 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.

Les secteurs affectés par le bruit figurent sur le plan de zonage. Les dispositions figurant en annexe IV du présent règlement devront être respectées.

#### **UD 2-2. Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle**

Le PEB de l'aéroport 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 que le constructeur respecte les normes d'isolation acoustique.

#### **UD 2-3. Secteur présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse**

Des secteurs géographiques du territoire communal sont 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 du plan des contraintes du sol et du sous-sol, et du Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRN-MT), annexés au PLU.

#### **UD 2-4. 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 différentiels 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.

#### **UD 2-5. Risque d'inondation pluviale**

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement en surface. En conséquence, il importe au constructeur 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 disposés de sorte que les eaux pluviales ruisselant ou s'accumulant en surface ne puissent les inonder.

Toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures, susceptibles d'aggraver le risque ailleurs, sont interdits.

#### **UD 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.

#### **UD 2-7. Exposition au plomb**

La commune est classée dans son intégralité en risque d'exposition au plomb (arrêté préfectoral du 22 décembre 2000).

#### **UD 2-8. 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 préfectoral du 16 août 2016, 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 .

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

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

### ARTICLE UD 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 l'ensemble de la zone UD**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée présentant les caractéristiques suivantes :

- Une largeur et une hauteur minimum de 3,50 m,
- Ne pas comporter de virage présentant un rayon intérieur inférieur à 8 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).

- **Secteurs UDb uniquement, en plus des règles s'appliquant pour l'ensemble de la zone UD :**

La largeur d'un accès sur une voie publique ou privée doit être au minimum de 5 m, avec une hauteur de 3,50 m minimum.

#### 2 – VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

Leur création, lorsqu'elles sont ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de la chaussée : 5 mètres,
- largeur minimale de la plate-forme : 8 mètres.

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

Une adaptation à ces règles peut être envisagée en fonction de l'importance du trafic et de la qualité des aménagements prévus.

## ARTICLE UD 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

La prise en charge des eaux usées et pluviales doit être conforme aux dispositions du Schéma d'assainissement (SDA) et du Règlement du Service d'Assainissement Collectif de la Communauté d'agglomération de Val Parisis en vigueur.

**Toute construction nouvelle doit être équipée d'un réseau séparatif.**

**Dans les zones de risques liées à la présence de carrières, ou de gypse**, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Naturels de mouvements de Terrain (PPRN-MT), 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 résiduaires industrielles dans le réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

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.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel. Les dispositifs retardateurs ou limiteurs sont recommandés.

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

### 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 groupés, les réseaux de distribution en voiries internes sont obligatoirement enterrés.

### 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, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation à usage collectif ou groupement pavillonnaire.

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.  
En cas d'aménagement de point d'apport volontaire (PAV), le constructeur pourra déroger à cette obligation.

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.

**POINT D'APPORT VOLONTAIRE (PAV) :**

Des points d'apport volontaire (PAV) devront être prévus dans les conditions définies par le gestionnaire du service de collecte.

Chaque bâtiment à vocation de logement intermédiaire ou collectif, devra disposer d'un local encombrants, à l'abri de la vue depuis la rue, et à l'écart du passage, prévu sur l'unité foncière, dans le cadre d'un projet de construction ou de réhabilitation.

Ses dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

Ces locaux doivent également se conformer aux dispositions de l'article 11.

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

**Non réglementé.**

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

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale.

Si elles ne sont pas édifiées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation générale, les constructions devront respecter un **recul de 1 m minimum** par rapport à l'alignement public ou par rapport à 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 constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies piétonnes (sentes) à condition qu'il ne s'agisse pas de la façade principale et qu'elle ne comporte pas d'ouverture donnant sur la voie piétonne.**

**CAS EN LIMITE DES EMPRISES FERROVIAIRES :**

Les constructions doivent être édifiées avec un recul de **2 m minimum** par rapport à la limite légale du chemin de fer telle qu'elle est définie par la servitude d'utilité publique T1.

## CAS DES VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

La limite d'emprise de l'emplacement réservé pour l'élargissement ou la création de voie se substitue à l'alignement.

### CAS PARTICULIER :

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

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

<b>ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN.</b>
--

- **Zone UD, sauf secteur UDb :**

**Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.**

A défaut d'implantation en limite, les marges d'isolement par rapport à celles-ci doivent être respectées.

### DEFINITION DE LA LARGEUR DES MARGES D'ISOLEMENT :

**La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.**

Les marges d'isolement peuvent être réduites à la moitié de la hauteur (H/2) **avec un minimum de 2,50 m** pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

### CAS PARTICULIER :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

- **Secteur UDb uniquement :**

**Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.**

**A défaut d'implantation en limite, les constructions peuvent être édifiées avec un retrait minimum de 1 m.**

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

**La distance minimale entre deux constructions non contiguës, ne doit pas être inférieure à la hauteur de la construction la plus élevée, avec un minimum de 4 mètres.**

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) du bâtiment le moins élevé, avec un minimum de 2,50 m pour les parties de mur aveugle ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre ...).

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL (voir définitions en annexe)**

- **Zone UD, sauf secteurs UDa et UDb**

**L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale du terrain.**

### **CAS PARTICULIER**

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

- **Secteurs UDa et UDb uniquement :**

**Non réglementé.**

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder **15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.**

### **CAS PARTICULIER**

**Ponctuellement, des dépassements peuvent être autorisés** pour permettre la réalisation d'éléments techniques (cheminée, machinerie, végétalisation de toiture...) ne rompant pas l'harmonie architecturale du bâti.



## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTÉRIEUR ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS

Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales 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.

Ces prescriptions s'appliquent également aux clôtures.

### 1 - Adaptation au sol

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

### 2 - Forme et volume des constructions

- Les constructions doivent avoir un volume simple présentant des proportions harmonieuses.

### 3 - Façades

- Toutes les façades devront être traitées avec le même soin.
- Les façades présenteront un aspect harmonieux.
- Les bois de structure apparents ne sont pas autorisés (*poteau, poutre, linteau, chevron, colombage*),

### 4 – Aspect des constructions

Tous les aspects non régionaux sont interdits.

#### Toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles régionales brune, rouge vieillie ou gris ardoise, plates petit ou grand moule ou à emboîtement,
- Les toitures de style régional, d'aspect brun, rouge vieilli, ou gris ardoise,
- L'usage de matériaux métalliques tels que le zinc, à condition de ne pas obtenir un rendu brillant,
- Les capteurs solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

### **CAS PARTICULIER**

Les prescriptions (1 à 4) du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### 5 - Clôture de façade sur voie publique ou sur voie privée :

#### **CLÔTURES SUR VOIES :**

- Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes, avec une hauteur **maximum de 2 m**.
- Les clôtures ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus du tiers de leur hauteur.
- Si les clôtures comprennent une partie pleine, celle-ci sera toujours comprise entre 0 et 0,60 m.
- Les parties pleines seront réalisées en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre.
- Elles pourront être composées d'un mur bahut surmonté d'une grille métallique d'un dessin simple s'inspirant des grilles traditionnelles.
- Pour les parties ajourées, les éléments composant la clôture devront présenter des parties pleines et

des parties ajourées en alternance, et dans les mêmes proportions.

- 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.
- 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 (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

#### **CLOTURES EN LIMITES SEPARATIVES :**

**Leur hauteur maximale est de 2 m.**

- Les parties pleines sont autorisées. En maçonnerie elles devront être revêtues d'un enduit ton pierre.
- Les clôtures non pleines, en grillage ou non, pourront être doublées d'une haie.
- Les cannisses, bâches, brises vues, et haies artificielles sont interdits.

### **ARTICLE UD 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.

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.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

**Pour les habitations, il est exigé de respecter les dispositions suivantes :**

**a) Logements collectifs :**

- 1, place en sous-sol par logement de type studio et type F2,
- 1,2 place en sous-sol par logement de type 3 et 4 pièces,
- 2 places en sous-sol par logement de type 5 pièces et plus.

**b) Commerces / services**

- 6 places par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**c) Logement spécifique (résidence étudiants, résidence séniors ...) :**

- 1 place de stationnement pour 5 logements.

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.

Le changement de destination aboutissant à la création d'une habitation est soumis à la même obligation de stationnement.

**Le stationnement des vélos et les autres destinations que celles mentionnées ci-dessus doivent respecter les dispositions de l'ANNEXE III du présent règlement.**

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES

- **Zone UD, sauf secteurs UDa et UDb :**

### AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Les marges d'isolement et terrain libre de construction doivent comprendre des espaces verts, plantée à raison **d'un arbre de haute tige, de préférence fruitier ou feuillu, pour 200 m<sup>2</sup>** de cette surface libre de toute construction (sauf espaces comptés comme accès : ruelle, passage ou cheminement piéton ....).

**Les espaces libres, aires de jeux et de repos, les jardins doivent occuper une surface minimale de 20 % du terrain.**

On évitera de planter des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques lors de la végétalisation d'espaces verts. Consulter le guide d'information "Végétation en ville" du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA) sur le site <https://www.vegetation-en-ville.org>.

- **Secteurs UDa et UDb uniquement :**

Non réglementé

## SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

## SECTION 4 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET RÉSEAUX ÉLECTRONIQUES

### ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

### ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.