



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La **zone UE** regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipements collectifs publics ou privés de la commune. Sont aussi admises les constructions destinées à la direction, la surveillance et au fonctionnement de ces équipements.



## **Partie 1 : AFFECTATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **ARTICLE UE 1**

*(ancien art. 1)*

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage agricole ou forestier**.
- Toutes constructions et installations nouvelles à **usage industriel**.
- Les constructions à **usage de commerces**.
- Les constructions à **usage artisanal**.
- Toutes constructions à **usage hôtelier**.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de toute nature.

### **ARTICLE UE 2**

*(ancien art. 2)*

### **TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉS SOUmis A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **RAPPELS :**

- *Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*
- *Le long des voies classées en axes bruyants, une bande de part et d'autre des emprises de la voirie définit des secteurs dans lesquels l'opportunité d'une prescription d'isolement acoustique sera examinée pour toute demande de permis de construire.*

#### **SONT ADMIS :**

**sous réserve de l'application des articles R111-2 et R111-27 du Code de l'urbanisme :**

Les constructions à usage d'**habitation** si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.

### **ARTICLE UE 3**

### **MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescriptions particulières



## **Partie 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **ARTICLE UE 4                    EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

*(ancien art. 9)*

Non réglementé

### **ARTICLE UE 5                    HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*(ancien art. 10)*

Non réglementé

### **ARTICLE UE 6 :                IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*(ancien art. 6)*

Toutes nouvelles constructions peuvent être implantées :

- **Soit à l'alignement,**
- **Soit en retrait** d'au moins 2,50 m.

### **ARTICLE UE 7 :                IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*(ancien art. 7)*

Toutes les constructions nouvelles devront être implantées :

- **soit à au moins 2,50 m des limites séparatives,**
- **soit sur une ou plusieurs limites séparatives**

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

*(ancien art. 8)*

Toutes nouvelles constructions principales non contiguës doivent être implantées à une distance :

- de 4 m au moins si la façade comporte des vues directes,
- sinon de 2,50 m au moins.

### **ARTICLE UE 9                    ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

*(ancien art. 11)*

RAPPELS :

*Dans les périmètres des monuments historiques, des dispositions particulières pourront être prises en compte selon l'avis des Architectes des Bâtiments de France.*



Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. Les volumes et silhouettes doivent être simples. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales. **Les constructions ou/et aménagements devront s'inspirer des « recommandations architecturales » émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.**

Les toitures planes ou à très faible pente sont autorisées à condition de ne pas être visibles en toute saison depuis les voies, chemins et emprises publiques.

Les constructions ou installations nouvelles devront présenter un volume simple, des matériaux sobres ainsi qu'un rythme régulier. Toutefois, des ruptures visuelles telles que des modénatures peuvent être autorisées.

Les constructions seront donc étudiées de manière à assurer leur intégration dans cette zone.

#### **REGLES SPECIFIQUES aux installations de systèmes de production d'énergies renouvelables**

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture : L'installation de ces dispositifs environnementaux sera autorisée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables, sera autorisée à condition d'en prévoir une insertion optimale en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement.

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes est privilégié.

#### **ARTICLE UE 10 (ancien art. 13)**

#### **OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

**Les aménagements paysagers devront prendre en compte les recommandations émises par le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse concernant les essences végétales locales et invasives (Voir Pièce 5c : Recommandations architecturales et paysagères du présent dossier).**

Les arbres existants doivent être préservés au maximum.



Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

La tenue décente des propriétés foncières est obligatoire.

Un espace esthétiquement intégré à la construction devra être dédié au stockage des poubelles.

Sa surface devra être adaptée aux besoins.

Les éléments paysagers et végétaux identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du ou des spécimen(s). Les travaux susceptibles de porter atteinte au caractère paysager des espaces ainsi délimités, et notamment l'abattage d'arbres, ils devront faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune.

Le projet devra :

- justifier de l'impossibilité d'éviter la destruction d'éléments végétaux,
- présenter des caractéristiques permettant de garantir la reconstitution du patrimoine végétal détruit.

Dans la lisière des cinquante mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, les dispositions de constructibilité limitée s'appliquent, conformément aux prescriptions du SDRIF. Dans le cas de Secteurs Urbains Constitués, la bande des 50 mètres est partiellement constructible, à l'exception de la création de nouvelles constructions positionnées en direction de la forêt. Pour tout terrain ou partie de terrain situé dans la lisière de la forêt (bande de 50 m) comportant une partie boisée, toute coupe d'arbre au titre de la régénération ou de l'exploitation devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la commune. Le reboisement est obligatoire à raison de deux arbres à planter pour un arbre coupé.

**ARTICLE UE 11**

*(ancien art. 12)*

**OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DESTATIONNEMENT**

**DIMENSION :**

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement adaptées seront prévues en nombre suffisant.

Dans un parc collectif, une place de stationnement correspond à 25 m². Cette emprise comprend l'emplacement du véhicule, le dégagement et les espaces divers. Cette surface permet de calculer, dans certain cas, le nombre de stationnements nécessaires.

**NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT :**

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Destinations	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
<b>Pour les constructions à usage d'habitation</b>	Pour l'habitat individuel, 2 places de stationnement au minimum par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25 m² de surface de plancher de construction au-delà de 120 m².



	<p>Le nombre des places « visiteurs » est fixé à 15% du nombre de logements créés à partir de 10 logements.</p> <p>Entre 3 logements créés et 9 logements créés, un minimum de 2 places « visiteurs » est imposé.</p> <p>Des aires de stationnement nécessaires aux 2 roues et aux voitures d'enfants doivent être également prévues.</p>
<b>Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</b>	<p>Les besoins en stationnement seront définis en fonction des besoins liés à la construction (importance, fréquentation, destination).</p>



## **Partie 3 : DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE UE 12**

*(ancien art. 3)*

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **ACCES**

- Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès, d'une largeur minimale de 5 mètres, doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à ne pas nécessiter de déplacement d'ouvrages publics (candélabres, mobilier urbain...) ni à supprimer des places de stationnement publiques, et à garantir un bon état de visibilité.

#### **VOIRIE**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et du ramassage des ordures.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, avec une largeur minimale de 6 mètres.
- Les voies à créer, d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de défense contre l'incendie puissent faire demi-tour.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

### **ARTICLE UE 13**

*(ancien art. 4)*

### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable quand il existe. Toute extension du réseau ne peut être réalisée qu'après l'accord du gestionnaire et de la commune. Le pétitionnaire doit se rapprocher des concessionnaires dans le cas d'extension et/ou de renforcement des réseaux.



## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux usées**

Le rejet des eaux usées non traitées au milieu naturel est strictement interdit.

Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement.

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe. Un arrêté de branchement délivré par le **SIARNC** (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Neauphle-le-Château) en détermine les caractéristiques.

Tout équipement nécessaire au raccordement au réseau public d'assainissement et propre à l'opération est à la charge du pétitionnaire (art. L332-15 du Code de l'Urbanisme).

A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions du **SPANC** (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols et des caractéristiques du terrain. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau si celui-ci est réalisé postérieurement à la construction.

Le règlement du service d'assainissement collectif du SIARNC définit les conditions d'usage du réseau public. Le règlement du service d'assainissement non-collectif du SIARNC définit les conditions d'exercice de cette compétence, de la conception de la réalisation des installations au contrôle de leur bon fonctionnement.

Le rejet d'effluents de nature autre que domestique ou assimilée domestique est interdit, sauf convention ou accord préalable avec le SIARNC.

Toute activité émettant des eaux usées assimilées domestiques doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

Toute extension du réseau sera à la charge du pétitionnaire.

En préalable à tout accord de dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif, l'Assainissement NON-Collectif doit avoir été contrôlé conforme par le service public d'assainissement non collectif du SIARNC. Seul le service d'assainissement collectif du SIARNC, en lien avec son SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) est qualifié pour délivrer une dérogation à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif pour cause d'impossibilité technique.

### **Eaux pluviales**

Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, ainsi qu'à l'article 3 du règlement du SAGE de la Mauldre annexés au PLU.

Les techniques de gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques en conformité avec la réglementation spécifique sont privilégiées, sauf en cas d'impossibilité technico-économique dument justifiée, notamment par un test de perméabilité. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert, végétalisés, offrant des espaces multifonctionnels accessibles doivent être privilégiés afin d'en assurer la durabilité et l'entretien. Pour la même raison, aucun trop plein ne sera accepté sur les ouvrages de stockage de





bassin enterrés.

Conformément au règlement du SAGE de la Mauldre, pour les opérations d'aménagement ou de réaménagement donnant lieu à un permis de construire, un permis d'aménager ou la mise en place d'une zone d'action concertée (ZAC) de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface totale, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle.

En cas d'impossibilité technique dûment justifiée, technico-économique, ou zones de vulnérabilité de la ressource en eau souterraine, le débit de fuite de l'aménagement est limité à 1 l/s/ha et ce pour une pluie de 56 mm en 12 heures.

De plus, l'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux rejetées compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines. L'excès de ruissellement peut alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe sous réserve de l'autorisation du maître d'ouvrage de ce réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Tout rejet d'eaux pluviales dans un fossé, une canalisation ou tout autre exutoire, est soumis à autorisation du maître d'ouvrage de l'exutoire, et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux collectant des eaux usées est strictement interdite.

## RESEAUX DIVERS

### Electricité, fuel et gaz :

- Tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement gaz doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Toute citerne de combustible devra être enterrée.

### Télécommunications et télévision (câble) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

## OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATIONS

Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.