

# CHAPITRE UEP

Extrait du rapport de présentation : Zone d'équipements publics ou d'intérêt général

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

### ARTICLE UEP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations et occupations du sol de toute nature **si elles ont pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, d'apporter des nuisances aux populations avoisinantes en place ou à venir, de provoquer des risques en matière de salubrité et de sécurité publique.**
- Les constructions ou installations à destination :
  - ✓ d'habitation hormis celles autorisées à l'article 2,
  - ✓ d'activités industrielles,
  - ✓ de commerce,
  - ✓ d'hôtellerie,
  - ✓ d'artisanat,
  - ✓ d'exploitation agricole ou forestière.
- Les affouillements et les exhaussements des sols qui ne seraient pas liés aux travaux de construction autorisés, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises ou sur les terrains 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 carrières
- Les décharges
- Les dépôts de toute nature.

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

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1.

- **les constructions à usage d'habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

**Les occupations et les utilisations du sol admises doivent prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances prescrites à la fin de l'article.**

### PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

**Éléments de paysage à protéger** : le patrimoine local, les structures paysagères identifiés en annexe n° VII du présent règlement et localisés au plan de zonage font l'objet des protections prévues à l'article UEP11 et UEP13 en application des articles L. 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **Pour information**

**Risque de mouvement de terrain différentiel** consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Certains secteurs de la commune sont exposés à un risque de mouvement de sol à la suite d'épisodes de sécheresse. La carte jointe en annexe n°IV du présent règlement localise les secteurs de la commune concernés par ce phénomène et les niveaux de susceptibilité des sols. Il importe aux constructeurs de prendre toute disposition, dans ces zones, pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la fiche jointe en annexe IV.

#### **Risque d'inondation pluviale.**

Des **axes d'écoulement pluvial** sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ainsi que tout remblai et clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement afin de permettre le libre écoulement des eaux. Il importe aux constructeurs de réaliser une étude préalable afin de prendre toute disposition, dans ces zones, pour pallier les risques d'inondation

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

### **ARTICLE UEP 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

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 - ACCES**

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. À défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **2 - VOIRIE**

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

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

### **ARTICLE UEP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 - EAU POTABLE**

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

#### **2 – ASSAINISSEMENT**

À l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute installation existante ou construction neuve engendrant des eaux usées domestiques.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées pourra être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par le gestionnaire du réseau. Ces eaux devront, suivant leur nature, faire l'objet d'un pré traitement avant leur rejet dans le réseau.

Le déversement des eaux usées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales, est interdit.

### Eaux pluviales

Pour tout projet (réhabilitation, extension, construction) et toute modification de la configuration du terrain naturel (remblai, nivellement, création de surfaces étanches...), la gestion complète des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire (récupérateur d'eaux de pluie/réutilisation/infiltration).

### **3 - AUTRES RÉSEAUX**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité, de téléphone, de fibre optique et autres réseaux câblés doivent être enterrés sur la parcelle.

### **4 – COLLECTE DES DECHETS**

Pour toute construction nouvelle le nécessitant, un local destiné à recevoir la collecte sélective des déchets devra être aménagé sur la propriété.

### **ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune prescription

### **ARTICLE UEP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

Les constructions peuvent être édifiées à l'**alignement des voies publiques** ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer, **ou en retrait d'au moins 1 m.**

### **ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions **peuvent être édifiées sur les limites séparatives**. A défaut les marges d'isolement s'imposent.

### **REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Distance minimale (d)**

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **3,00 mètres**.

#### **Longueur de vue (L)**

Toute baie doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de **4 mètres**. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, locaux de collecte des déchets ménagers, abri-bus, pylônes, etc.).

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

Aucune prescription.

### **ARTICLE UEP 9 – EMPRISE AU SOL**

Aucune prescription

### **ARTICLE UEP 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Aucune prescription.

### **ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe III du présent règlement.

### **ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES**

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

**Éléments de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme:**

Les éléments de paysage localisés au plan de zonage doivent être préservés et garder leur vocation.

- ✓ les plantations d'alignement remarquables

Les **éléments de paysage plantés** seront maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales sans compromettre l'accessibilité au domaine public.

**Alignement d'arbres remarquables**

Les arbres seront maintenus ou remplacés par des arbres d'essences similaires.

Les essences locales préconisées par le Parc Naturel Régional du Vexin Français sont spécifiées à l'annexe V du présent règlement.

**SECTION 3 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET  
INFRASTRUCTURES/RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

**ARTICLE UEP 14 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur ; elles seront faiblement consommatrices d'énergie par l'isolation des parois, l'étanchéité à l'air élevée, des menuiseries performantes (vitrages et protections solaires), le traitement de tous les ponts thermiques. Elles devront recourir à des équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques pour la génération de chaleur, la climatisation, la ventilation mécanique contrôlée, la régulation thermique.

Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

**ARTICLE UEP 15 – INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique. Ce raccordement au réseau sera enterré sur la parcelle.