



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Pièce n° 3

Règlement

P.L.U. APPROUVÉ LE
MODIFIÉ LE
MIS A JOUR LE
MIS A JOUR LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE
MODIFIÉ LE
MODIFIÉ SIMPLEMENT LE

: 11 septembre 2006
: 11 juillet 2007
: 30 octobre 2007
: 4 février 2008
: 30 juin 2011
: 28 février 2013
: 18 Février 2016
: 30 Novembre 2017
: 21 avril 2022

CHAPITRE UI

Zone d'activités réservée principalement aux activités tertiaires (commerces et services), aux établissements industriels, scientifiques et techniques ainsi qu'aux activités artisanales.

Elle comprend les secteurs **UIa**, **UIb**, **UIc** qui bénéficient de dispositions particulières à l'article 1, 2, 6, 9 et 10.
Les secteurs **UIpret** **UIpe** qui bénéficient de dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 9 et 13.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 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 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**
- **L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.**
- **Les habitations légères de loisirs.**
- **Les carrières.**
- **Les décharges**

Secteurs **UIa** et **UIc**

- **Les constructions ou installations à destination d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

Zone **UI**, secteurs **UIpr**

- **Les constructions ou installations à destination d'habitation** hormis celles autorisées à l'article 2, qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés.

Secteur UIb

- **Toute utilisation ou construction à usage d'habitation** y est interdite, y compris celles liées à la surveillance et au gardiennage.

Secteur UIa

Les constructions d'intérêt collectif sont interdites.

Secteur UIpr

- Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les activités industrielles, artisanales, commerciales et assimilées annexées à l'arrêté sont interdites à l'exception de celles déjà existantes à la date de parution de l'arrêté au recueil des actes administratifs de l'Etat.

- Les implantations d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation au titre du code de l'environnement et classables dans les rubriques 1000 à 1999 et 2500 à 2599 de la nomenclature en vigueur à la date de parution de l'arrêté précité au recueil des actes administratifs de l'Etat et annexée à l'article R. 511-9 du code de l'environnement sont interdites. Toutefois, les installations classables dans les rubriques précitées qui sont ou seraient nécessaires à l'exploitation des établissements ou des activités existants à la date de parution de l'arrêté préfectoral d'autorisation du captage sont autorisées dans les conditions visées à l'article suivant.

- L'implantation de canalisation de transport d'hydrocarbures liquides est interdite.

- L'implantation de carrières et de centre d'enfouissement technique de déchets inertes, de déchets ménagers, ou de déchets industriels est interdite.

- les dépôts permanents ou temporaires de lisiers, de boues de station d'épuration, de boues d'installations classées, de composts de déchets ménagers, de déchets ménagers sont interdits.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Zone UI et secteur UIpr

Sont autorisées les constructions ou installations à destination d'habitation qui sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements autorisés

Secteur UIpr

Dans les conditions de l'arrêté préfectoral pour l'instauration des périmètres de protection du captage F5 d'Ezanville, joint au dossier des « Annexes » du PLU, les implantations des autres installations classées ne peuvent être admises que si les dispositions d'aménagement et

d'exploitation mises en place sont aptes à prévenir tout risque de pollution de la nappe captée par le puits.

Ces dispositions prises au titre du code de la santé publique sont décrites dans le dossier de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre du code de l'environnement. En vue de protéger la ressource, des prescriptions particulières ou complémentaires peuvent être imposées à ces installations.

Secteurs UIa, UIb et UIc

- **Les établissements ou installations à destination : de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, d'industrie ou d'entrepôts commerciaux** à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage,

- **Les dépôts et aires de stockage** liées aux établissements ou installations autorisées à condition que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains.

Secteurs UIa et UIc

- L'extension ou l'aménagement de constructions existantes à usage d'habitation,

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants autorisés.

Secteur UIcs

Ce secteur est soumis à une servitude d'attente de projets conformément à l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme qui limite la constructibilité des nouvelles constructions et installations.

Ne sont autorisés que les travaux et installations ayant pour objet le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

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

-LES RISQUES ET NUISANCES

Isolation acoustique des bâtiments à usage d'habitation et d'enseignement contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

• L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 précise pour chacun des tronçons d'infrastructures de transports terrestres existantes ou en projet sur le territoire de la commune (routières, ferroviaires) :

- le classement dans une des cinq catégories définies par 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'isolation acoustique à respecter dans ces secteurs.

- La **R.D. 301** est de **catégorie 2**.
- Les voies **R.D. 11, la Bretelle d'échanges A (RD 301 / RD370)** sont de **catégorie 4**.

Dans une bande de **250 m** pour les voies de **catégorie 2**, de **30 m** pour les voies de **catégorie 4** et de **10 m** pour les voies de **catégorie 5**, 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 V figurant au présent règlement.

L'arrêté préfectoral du 28 janvier 2002 et la carte de classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune d'Ezanville sont joints en annexe V du règlement.

Risque d'inondation pluviale.

Plusieurs axes d'écoulement pluvial sont situés sur la commune. En conséquence, toute nouvelle construction ne pourra être édifiée à moins de 10 mètres de part et d'autre des axes d'écoulement indiqués au plan de zonage afin de permettre le libre écoulement des eaux. Toutefois des modifications ou extensions de bâtiments existants concernés par cette emprise inconstructible pourront être admises à condition que le recul existant avant transformation par rapport aux axes d'écoulement des eaux ne soit pas diminué. Dans ce cas, une protection individuelle contre ces risques d'inondation sera mise en place (muret, dispositif d'occultation des ouvertures...). Toute construction dans l'axe des talwegs et les sous-sols enterrés sont interdits.

Terrains alluvionnaires compressibles.

Le plan de zonage 1/2 matérialise des zones d'alluvions tourbeuses compressibles où l'eau est présente à moins de deux mètres de profondeur.

Dans ces secteurs, il est recommandé aux constructeurs de réaliser une étude de sol spécifique visant la reconnaissance du taux de travail admissible au sol et du risque de tassement.

Le risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral du 22 décembre 2000, fixant le plan de zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal constitue une zone à risque d'exposition au plomb, en ce qui concerne les peintures et revêtements intérieurs, conformément aux règles en vigueur.

L'arrêté préfectoral et la note d'information sur l'application de cet arrêté sont joints à l'annexe VI.

- LES PROTECTIONS

Secteur UIpr

Par arrêté préfectoral, le secteur Pr. au sein du périmètre de protection rapproché du captage F5 d'Ezanville s'impose en tant que servitude publique au présent règlement du PLU.

L'arrêté préfectoral est joint au dossier des « Annexes » du PLU.

Secteur UIpe

Toute activité nouvelle ou existante doit prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur, dans le cadre de la réglementation applicable.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 - ACCES 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.

ZONE UI et secteur UIpr

Aucune prescription

ARTICLE UI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

Pour les constructions neuves ou extension de bâtiments existants, la gestion des eaux pluviales à la source et sans rejet au réseau d'assainissement ou au cours d'eau, doit être systématiquement recherchée et à minima pour les pluies dites « courantes », correspondant à une lame d'eau de 8mm en 24h.

Il est précisé que cette gestion des eaux pluviales à la source suppose une gestion à ciel ouvert et passagèrement intégrée à l'aménagement.

Les ouvrages de gestion de l'eau, supports d'autres usages (parkings, aires de jeux, jardins inondables...) sont à rechercher.

Lors d'aménagement de bâtiments existants, il convient de rechercher une déconnexion du réseau, au minimum pour les pluies courantes, afin de répondre à un objectif de désimperméabilisation.

Les projets seront conçus et réalisés en intégrant systématiquement des économies d'eau.

a) --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)

b) - les prescriptions des règlements d'assainissement de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée et du SIAH s'imposent en ce qui concerne les réseaux communautaires et syndicaux. Ces règlements sont annexés au présent PLU.

Secteur UIpr

La création de bassin de rétention d'eau non étanche est interdite.

3 - AUTRES RESEAUX

a) Electricité-Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés.

ARTICLE UI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription

ARTICLE UI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RD 301

Les constructions nouvelles doivent respecter les marges de recul portées au plan de zonage ; elles ne peuvent être édifiées à moins de **20 mètres** de la bordure de la route départementale.

Zone UI et secteur UIpr

Aucune prescription

Secteur UIa sauf secteurs UIb et UIc

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **4 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UIb

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

Secteur UIc

Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **10 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

Secteurs UIa, UIb et UIc

REGLE GENERALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT

Distance minimale (d)

La largeur des marges d'isolement doit être au moins égale à **2,50 mètres**.

Longueur de vue(L)

Toute baie, hormis les châssis fixes équipés de verres translucides et les pavés de verre, 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 modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- que les conditions définies à l'annexe I du présent règlement soient respectées.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri-bus, pylônes etc...).

Zone UI et secteur UIpr

Aucune prescription

ARTICLE UI 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Aucune prescription

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Secteurs UIa, UIb et UIc

L'emprise au sol ne peut excéder **40%** de la superficie totale du terrain.

Zone UI et secteur UIpr

L'emprise au sol ne peut excéder **45%** de la superficie totale du terrain.

CAS PARTICULIERS

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants dans les conditions définies à l'annexe I du présent règlement.
- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie, à la distribution publique d'eau potable et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, station d'épuration, abri-bus, pylônes, etc...)

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc

La hauteur (H) des constructions à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du sol fini ne peut excéder **12 mètres**.

Le plateau du sol fini ne pourra excéder un plateau de nivellement fixé à 95,00 NGF

Secteurs UIa, UIb et UIc

La hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel, ne peut excéder **9 mètres**.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

CAS PARTICULIERS

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

Les constructions détruites par sinistre peuvent être reconstruites à une hauteur identique si la demande de permis de construire est déposée dans un délai de deux ans à compter de la date du sinistre.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE UI 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.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le constructeur peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres des constructions pour lesquelles ces places sont nécessaires.

Cette solution de remplacement est admise à condition que l'insuffisance de stationnement sur le terrain supportant les constructions ne soit pas susceptible, Compte tenu de sa situation, de créer une gêne pour la circulation ou de susciter un stationnement excessif sur la voie publique.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit réellement permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins normalement praticables ne pourra par conséquent excéder 300 mètres.

ARTICLE UI 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.

Les écrans végétaux continus formés de thuyas, cyprès et autres conifères sont proscrits.

Toute plantation d'espèce exotique envahissante sera interdite.

Zone UI et secteur UIpr sauf secteurs UIa, UIb et UIc

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **25%** minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Seront pris en compte dans le pourcentage des espaces libres les toitures végétalisées pondérées à 50% de la surface de toiture végétalisée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 20 cm.

Une marge d'isolement paysagère sera conçue, afin de présenter un écran sonore et visuel entre les constructions de la zone UI et secteur UIpr et la partie résidentielle localisée en zone UGa et UGapr.

Cette mise en scène paysagère recevra un traitement paysager pouvant être composé d'espaces verts, d'arbres de haute tige et de buissons, complété par une palissade ou tout autre type de clôture d'une hauteur minimum de 2 mètres.

Les cheminements piétons seront, de préférence, aménagés en revêtement perméable, sous réserve que cet aménagement ne nuise pas à la qualité des eaux souterraines du captage.

Secteurs UIa , UIb et UIc

Des espaces verts libres devront être conservés en pleine terre dans la limite de **30%** minimum de la superficie du terrain. (Voir « définitions » en annexe I du règlement).

Secteur UIc

Marge d'isolement paysagère

Les marges d'isolement paysagère figurée au plan de zonage 1/2 en limites de zone industrielle devront comporter au moins deux rangées d'arbres de haute tige complétées par une haie vive à feuillage suffisamment dense pour former écran.

**SECTION 3 –
PERFORMANCES
ENERGÉTIQUES/ENVIRONNEMENTALES ET
INFRASTRUCTURES/RESEAUX DE COMMUNICATION
ÉLECTRONIQUES**

**ARTICLE UI 14 – PERFORMANCES ENERGÉTIQUES 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 UI 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX 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.