



## **ZONE UBZ**

Zone économique destinée à recevoir principalement des bureaux, des commerces, des services et des équipements d'intérêt général collectif liés aux besoins de la population. Cette zone comprend un secteur UBZa dans lequel existe un parking.

*Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.*

### **Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UBZ 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions d'industries lourdes.

Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article UBZ2.

Les établissements et installations, classés ou non soumis à autorisation ou à déclaration, pouvant porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité, ou apporter des nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (voir les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

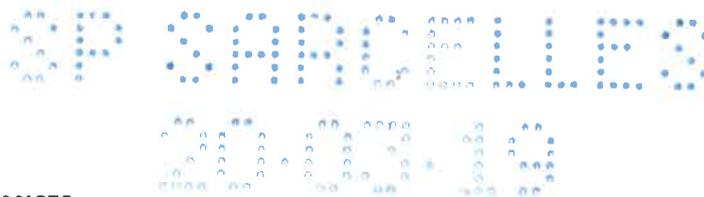
Le stationnement des caravanes et les installations de camping.

#### **ARTICLE UBZ 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation liées aux activités de la zone.

En secteur UBZa, les parcs de stationnement.

Les ouvrages d'utilité publique, à faible emprise, tels que transformateurs EDF, les locaux techniques liés aux constructions, sont autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent aux constructions.



## **PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES**

### **1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes**

La zone UBZ est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (arrêté préfectoral du 10 mai 2001)**

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des Infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

### **3 - Protection des sites archéologiques**

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

### **4 - Sols argileux**

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs 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 » jointe en annexe 10 du présent règlement

## **Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBZ 3... ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Leur largeur minimale sera de 8 mètres en fonction de l'importance et de la destination des constructions.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

## **ARTICLE UBZ 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable, soit par un branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par un captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

### **2 - ASSAINISSEMENT**

#### **a. – Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

#### **b. – Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.

### **3 - ELECTRICITE - TELEPHONE**

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

### **4 - RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION**

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liée aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

## 5 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.

### ARTICLE UBZ 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS (surface, forme, dimensions)

Aucune prescription.

### ARTICLE UBZ 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### Boulevard Pasteur

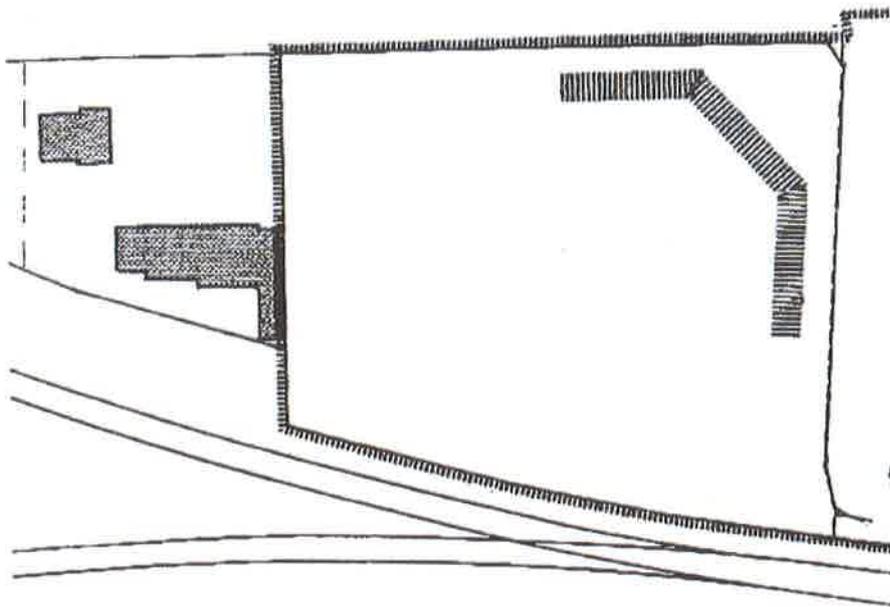
Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4,50 mètres du domaine public.

#### Chemin départemental

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4,50 mètres du domaine public.

#### Carrefour de l'Insurrection

Les constructions seront implantées conformément aux indications figurant au document graphique suivant.



#### Secteur UBZa :

Aucune prescription

## **ARTICLE UBZ 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

Les constructions pourront s'implanter en limite ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UBZ 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions peuvent être mitoyennes.

Dans le cas contraire, le rapport  $L = H/2$  sera le minimum à respecter.

En cas de baies, le rapport  $H=L$  devra être respecté, avec un minimum de 4 mètres.

### **Secteur UBZa :**

Aucune prescription

## **ARTICLE UBZ 9... EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règles.

## **ARTICLE UBZ 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)**

Il n'est pas fixé de règles.

### **Secteur UBZa :**

La hauteur maximum correspond à R+4, soit 16 mètres mesurés du plancher fini du rez-de-chaussée à l'égout du toit.

## **ARTICLE UBZ 11... ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent constituer un ensemble présentant une unité de composition.

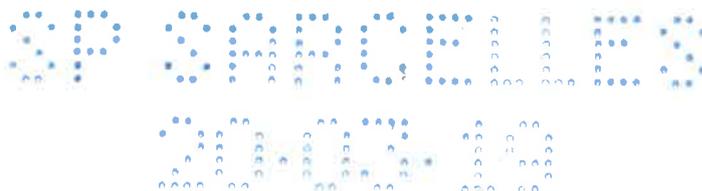
Il sera recherché l'harmonie des couleurs dans le choix des matériaux de façade.

Les prescriptions générales concernant les toitures ne s'appliquent pas à cette zone.

## **ARTICLE UBZ 12... STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.



### Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

### **ARTICLE UBZ 13... ESPACES LIBRES**

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> d'espace non construit.

30 % de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

#### Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

#### Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. A partir de 500 m<sup>2</sup>, ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

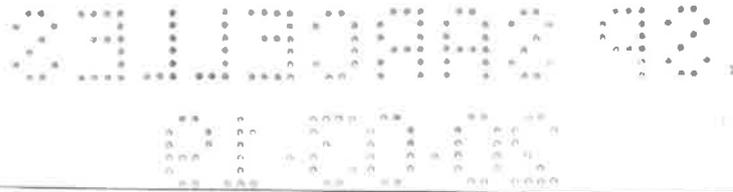
Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant, suffisamment dense pour former écran.

## **Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UBZ 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

UBZ : La Surface de plancher autorisée est de 11 000m<sup>2</sup>

UBZa : La Surface de plancher autorisée est de 5 260m<sup>2</sup>



## **Section 4 –AUTRES RÈGLES**

### **ARTICLE UBZ 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

### **ARTICLE UBZ 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD)