

# SP PARCELLES

## 20.10.21

### **ZONE UG**

Zone principalement destinée aux habitations. Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur UGa et un secteur UGb correspondant à des secteurs opérationnels couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces N°3 du PLU)
- un secteur UGc correspondant au secteur ICF rue de Verdun.
- un secteur UGp correspondant au périmètre d'étude boulevard Pasteur/rue de la Liberté.

*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 UG 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

Les constructions et les groupements de constructions à usage d'activités industrielles et artisanales.  
La construction ou l'extension d'équipements d'intérêts collectifs.

Les constructions à usage de bureaux autres que celles autorisées à l'article UG2, à l'exception des secteurs UGa et UGb.

Les constructions à usage d'habitation dont la longueur de façade est supérieure à 20 m, à l'exception des secteurs UGa, UGb et UGc. Dans le cas d'une extension d'une maison d'habitation existante, cette longueur est portée à 25m en zone UG.

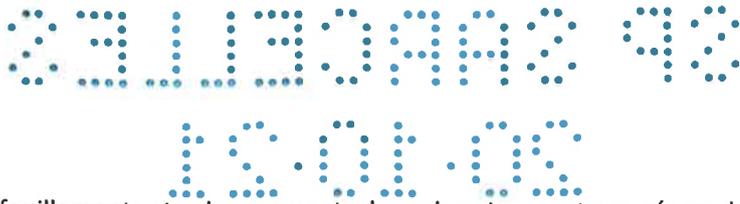
Dans la zone UG à l'exception des secteurs UGa et UGb, au-delà de la bande de 25m toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.

En UGp, toute construction nouvelle sauf celles autorisées à UG2.

Les entrepôts

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

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.



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

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes non couvert et les installations de camping.

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

### Zone UG à l'exception des secteurs UGa, UGb

Au-delà de la bande de 25 m, mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), ou de la marge de recul indiquée au plan, les seules constructions autorisées sont :

- les annexes dans la limite d'une surface totale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum
- les piscines
- la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UG 9.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation déjà situées entièrement ou partiellement au-delà de la bande des 25m, cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UG 9.

L'emprise au sol des annexes (remises, garages...) et des piscines ne sera pas prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol existante.

Pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain.

### En secteur UGp :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum ou de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

### Zone UG :

Les bureaux dans la limite de 40m<sup>2</sup> surface de plancher, aucun signe ne matérialisant l'existence d'une activité ne devra être visible depuis l'extérieur pour les activités créées, hormis les plaques sur rue de petites dimensions.

### Secteurs UGa et UGb :

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur.



L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité aux règles applicables.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire

Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire.

## PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

### 1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodomes

La zone UG 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'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

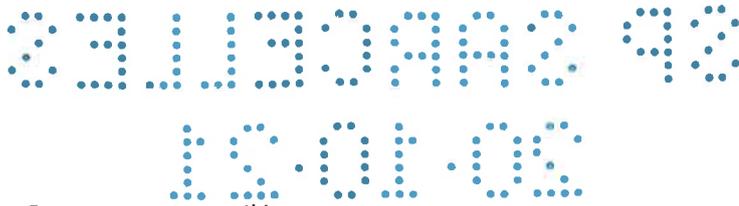
L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation 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 - Terrains alluvionnaires compressibles



Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement, - de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

#### 5 - 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.

#### 6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6.5.1 du PLU) :

#### **Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :**

- Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

#### **Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :**

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils



doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

**Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :**

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur
- Tout projet de géothermie ;
- Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.

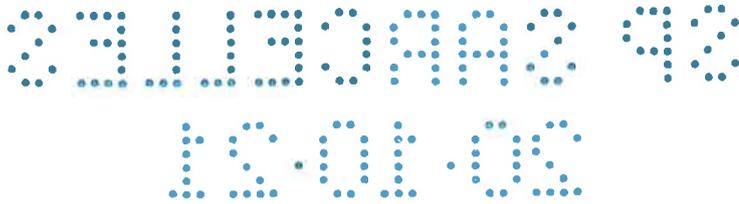
**Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :**

- Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;
- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;
- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

**Au sein de la zone 3 doivent être interdits :**

- Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur ;
- Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;
- Tout projet de géothermie ;
- Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.

**Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :**



- Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

**Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :**

- Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;

- Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

## **7 Protection des zones humides**

Une partie de la zone UG est concernée par une zone humide de classe 3 (Cf. annexe n° 6.5.3 du PLU « Carte des Zones Humides »). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.

Préalablement à tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité de présence fortes et moyennes de zone humide identifiée sur la carte en annexe du PLU, le pétitionnaire devra vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles concernées en menant un inventaire terrain (botanique et pédologique).

En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception des travaux visant à restaurer ou entretenir la zone humide sont interdits.

La carte de probabilité de présence des zones humides figure à l'annexe 6.5.4 du PLU.

# SP SARCELLES

## 20.10.21

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

#### ARTICLE UG 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.

##### 1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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.

Un seul accès véhicule et un seul accès piéton est autorisé par terrain sauf en secteur UGc.

##### 2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

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.

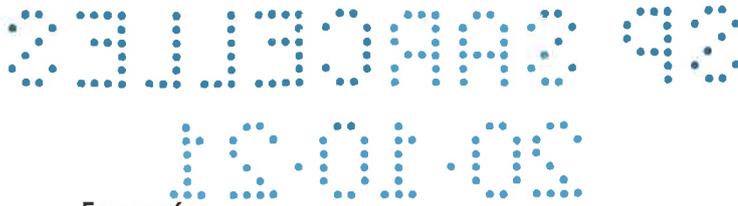
La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 25 m à l'exception des secteurs UGa, UGb, UGc et pour les constructions autorisées à l'article UG2.

#### ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

##### 1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

##### 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 dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être mises en œuvre sur la parcelle.

Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opérations neuve.

### **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 liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

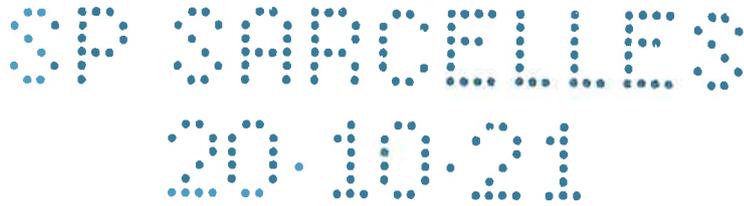
### **5 – TELEVISION**

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Cette implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du présent règlement.

### **6 – 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 UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**



Il n'est pas fixé de règles.

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

### En zone UG

Sauf dans le cas d'un alignement, d'un front bâti ou d'une marge de recul portés au plan, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

### **Exceptions**

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations, d'extensions ou de surélévations de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, de réduire la marge de recul de fait des bâtiments existants et sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
  - . la longueur des bâtiments nouveaux doit être inférieure ou égale à 6 m,
  - . la surface au sol de la construction existante doit être supérieure à 45 m<sup>2</sup>.
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

Secteurs UGa et UGb : Il n'est pas fixé de règles, sauf si des dispositions sont prévues au document graphique.

Secteur UGc : les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 2 mètres minimum de l'alignement.

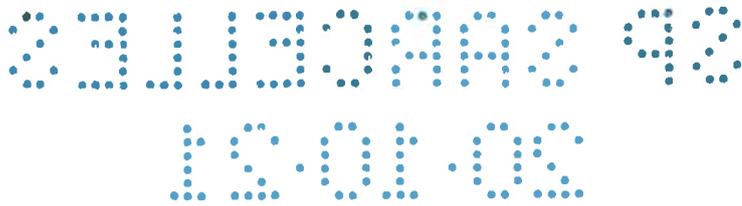
## **ARTICLE UG 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

### **REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT**

#### **Façade avec baies supérieures à 0.25m<sup>2</sup>**

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.



#### Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m<sup>2</sup>

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions de l'article devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

#### Secteurs UG et UGc :

##### - **Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

##### - **Terrains dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 20 m**

. **Dans une bande de 25 m de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

. **Au-delà de la bande de 25 m**, les marges d'isolement s'imposent.

##### - **Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m**

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites latérales. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

#### **Exceptions à la marge d'isolement obligatoire :**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

#### Secteurs UGa et UGb :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement.

# SP PARCELLES

## 20.10.21

**Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables dans l'ensemble de la zone :**

Aux modifications, transformations, extensions, ou de surélévations de bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher est au moins égale à 45 m<sup>2</sup> et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition :

- que l'extension du bâtiment existant n'aggrave pas la marge d'isolement,
- qu'il ne soit pas créé de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail faisant face à une limite séparative.

### Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

### Terrasses et balcons :

La règle générale s'applique aux terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situés à moins de 4 mètres d'une limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut sera prévu.
- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut complété par un retour de même hauteur et de 0,60 mètre de large sera prévu.

### Piscines :

Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) ainsi que les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres au minimum au droit des limites séparatives.

Toute demande d'installation doit être dotée d'une notice descriptive des eaux de sortie de bassin conformément à la réglementation de la CAPV (Communauté d'agglomération Plaine Vallée).

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

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance en tout point l'une de l'autre d'au moins 15 mètres. Pour les autres constructions (garages, annexes, abris de jardin et bureaux dans la limite de 40m<sup>2</sup>), cette distance est ramenée à 4 mètres.

### Secteurs UGa, UGb et UGc :

Aucune prescription.



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

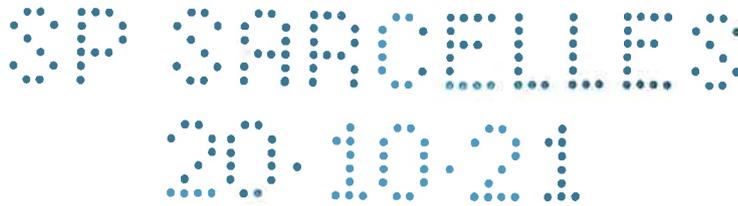
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Dans le cas des propriétés bâties, dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle de l'emprise au sol et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

### **Exceptions**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.



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

### Secteurs UG et UGc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 niveaux soit 7 mètres.

### Secteurs UGa et UGb :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit R+2+C ou R+2+attique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Un seul niveau de combles est autorisé.

### **Exceptions**

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

En cas d'extension d'une construction existante, lorsque sa hauteur dépasse le plafond de la hauteur autorisée dans la zone, il peut être autorisé une hauteur plafond de 8m pour l'extension de la construction.

## **ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

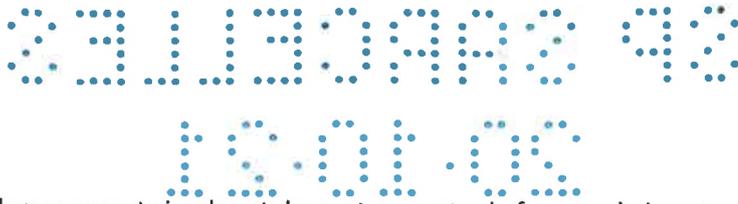
#### **a) Nature des matériaux**

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

#### **Sont interdits:**

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton.... Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

#### **b) Volumes et façades**



Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

#### **c) Toitures**

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique) à petit moule de ton brun, rouge.

Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Les toitures terrasses végétalisées seront à privilégier.

#### **Sont interdits**

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brute.

#### **d) Clôtures**

##### **- En bordure de rue :**

Elles peuvent atteindre 2 mètres de haut maximum.

Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Elles peuvent être constituées d'un muret haut de 70 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins.

Dans le cas de dispositifs à claire-voie, un agencement occultant de type festonnage de même nature que la clôture peut être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.



Ces dispositions s'appliquent également aux portails et aux portillons.

Les murs pleins, les cannisses et le PVC sont proscrits.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.

Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur excepté dans les voies où le stationnement est interdit, dans ce cas la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.

**Exceptions :**

- Cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteur et matériaux) est autorisée.
- En secteur UGa, les clôtures pourront comporter des parties pleines à hauteur de 1,50 mètre maximum.

- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 mètres. Elles pourront être constituées de murs pleins. Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

**e) Antennes paraboliques**

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

**f) Élément du patrimoine repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine bâti remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

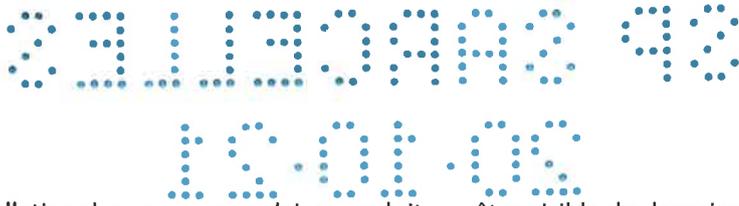
**g) Panneaux solaires**

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :



L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.

Et dans tous les cas :

Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

## **ARTICLE UG 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.

Dans le cas de constructions nouvelles, il y a obligation de réaliser au moins une place de stationnement par logement en garage. Pour les opérations de collectifs, 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou en garage.

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.

Dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements, des aires de stationnements doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies en annexe 2.

Dans le cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine.

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs UGa et UGb.

### 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.

## **ARTICLE UG 13... ESPACES LIBRES**

# SP PARCELLES

## 201021

### Dispositions générales

Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes. Pour préserver la perméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée lors de nouvelles constructions et/ou extensions pour l'aménagement des espaces libres tels que les accès véhicules, cheminement piéton terrasse (...) et aménagement extérieures, places de stationnement à l'intérieur de la propriété.

Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100m<sup>2</sup> d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.

Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.

Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement.  
Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.

### Zone UG :

50 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle sur les espaces libres et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

### Secteurs UGa et UGb :

25% minimum de la superficie totale du secteur devra être traité en espace vert.

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

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

### Secteur UGc :

20 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

### 13.2 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués au plan par des cercles fins sont classés Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.



### **13-3 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).

### **13-4 Parcs de stationnement et leurs accès**

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

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.

### **13-5 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Les espaces verts protégés**

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

### **13-6 Espaces verts – Plantations à réaliser**

Les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la création d'espaces verts et de plantations devront recevoir un aménagement paysager (arbres, arbustes, haies,...).

### **13.7 Eléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** L'abattage de l'arbre est interdit.

La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

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

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

Il n'est pas fixé de règles.

## **Section 4 –AUTRES REGLES**

### **ARTICLE UG 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.

En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum.

## **ARTICLE UG 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)

Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier. Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques. Les pieds et abords des nouveaux pylônes devront être aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.