Chapitre 12 : Dispositions applicables à la zone

UG

La zone UG couvre l'ensemble des quartiers d'habitat individuel de type pavillonnaire, accueillant également des équipements, activités et services compatibles avec le voisinage résidentiel.

Elle a été délimitée à la suite d'une analyse fine des caractéristiques du bâti et des espaces verts. Les contours de la zone correspondent au périmètre des différents quartiers.

ARTICLE UG - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'industrie,
- Les installations industrielles classées nouvelles soumises à autorisation ou à déclaration préalable.
- Les constructions ou installations à usage d'activité agricole, et d'entrepôts,
- Les constructions ou installations à usage d'activités artisanales, sauf cas autorisés à l'article 2 de la zone UG,
- La démolition ou la modification des maisons ou des ensembles bâtis repérés comme éléments remarquables présentant un intérêt patrimonial,
  - Maison Jouet sise au 2, quai Pierre Brunel,
  - La maison sise au n°50, quai de Seine,
  - La maison sise au n°1, avenue des Sports,
  - La grille de l'allée du château.
- Toute construction nouvelle dans un rayon de 10 m autour de la Croix Blanche et de la Croix du Buis,
- Le stationnement des caravanes isolées destinées à l'habitation,
- L'implantation permanente de plus de 3 caravanes sur une même parcelle,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage de garage (boxes…) autres que celles exigées en application de l'article UG 12 ci-après,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction.
- Les carrières,
- Les décharges, et dépôts de toute nature (véhicules, matériaux, …).

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

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage artisanal dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes soumises à déclaration préalable à condition :
  - que dans leurs conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
  - qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Protections, risques et nuisances :

2.1 Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

- Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 (les voies concernées sont mentionnées dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier).

2.2 Protections des éléments remarquables

- Dans l'espace paysager remarquable figurant sur les documents graphiques, seuls sont autorisés les abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².
- Les démolitions : le permis de démolir est exigible pour toute démolition en vertu de la délibération du Conseil municipal du 28 juin 2007 ; en conséquence, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. Les constructions repérées avec une étoile sont considérées comme entrant dans cette catégorie. En conséquence leur démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise en tenant compte de leur intérêt historique ou architectural et de leur impact dans le paysage et en tenant compte du contexte dans lequel elles sont situées.
- La coupe et l'abattage des arbres et groupes d'arbres repérés sur le document graphique devront faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable telle que celle définie aux articles L 442-2 et R 442-2 du Code de l'urbanisme.

2.3 Plan de prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine (PPRI).

- Dans les secteurs situés dans le périmètre de risques d'inondation du plan de **prévention des risques inondations de la Vallée de la Seine** (voir le plan des servitudes), les constructions devront respecter les prescriptions du décret du 5 octobre 1995 et de l'arrêté préfectoral n°07-084 qui figurent dans les annexes servitudes du présent document.

2.4 Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR)

- A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de construction pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire pourront être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'articles R 111-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UG -3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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, existante ou à créer, d'une **largeur minimum de 3,00 m**.

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

Toutes dispositions assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur la voie publique ou privée (visibilité, position, configuration, et pente).

En cas de création de portail, le nombre est limité à une unité par tranche entamée de 10 m linéaires de façade d'une unité foncière existante, sauf exception qui sera étudiée au cas par cas lorsque le respect d'autres règles rend cette création nécessaire.

Les accès nouveaux devront faire l'objet d'une concertation et d'une approbation des autorités compétentes en matière de voirie.

2 - VOIRIE / VOIES NOUVELLES

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

Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons.

Voiries nouvelles créées dans les lotissements ou groupements d'habitation, ou voies destinées à desservir plusieurs logements :

L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur minimale de 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, cette largeur peut être réduite :

- à 6 mètres si la voie est conçue de manière à pouvoir fonctionner avec un seul sens de circulation,
- à 5 mètres si elle ne dessert pas plus de 5 logements.

Cas des voies en impasse :

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies en impasse ne doivent pas avoir leur longueur excédant 100 mètres. Toutefois, si elles desservent plus de 50 logements, cette longueur maximum est ramenée à 50 mètres, y compris la palette de retournement.

ARTICLE UG - 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Les aménageurs doivent respecter les prescriptions relatives à tous les règlements en vigueur et en particulier au règlement sanitaire départemental, du Code de la Santé Publique et s'ils existent aux règlements de voirie et d'assainissement communaux.

Article 62 du règlement sanitaire des Yvelines : Sous réserve de dispositions contraires édictées par des réglementations particulières, les prescriptions du [Règlement sanitaires des Yvelines], traitant des habitations, sont étendues à toutes catégories d'immeubles ou d'établissements ainsi qu'à leurs dépendances quand ils reçoivent en tout ou partie les mêmes équipements que les immeubles d'habitation et sont justiciables pour raison de salubrité des mêmes règles d'établissement, d'entretien ou d'usage. (Cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, **impliquant, par sa destination, une utilisation de l'eau potable**, doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

Le réseau communal d'assainissement comporte deux types de réseaux :

- Le réseau unitaire : il collecte et transporte les eaux usées domestiques, les eaux usées non domestiques et les eaux pluviales.
- Le réseau séparatif : il est constitué d'un réseau d'eaux usées qui collecte et transporte les eaux usées domestiques et les eaux usées non domestiques et d'un réseau d'eaux pluviales qui collecte et transporte les eaux pluviales ainsi que certaines eaux non domestiques assimilables à des eaux claires.

a) Eaux usées domestiques

Ce sont les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

b) Eaux usées non domestiques :

Ce sont toutes les eaux usées rejetées, autres que celles définies ci-dessus. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Santé Publique.

Ces eaux sont renvoyées au réseau public, sous réserve que les caractéristiques de l'effluent rejeté et les conditions techniques du raccordement respectent la réglementation concernant ce type d'installation. On se référera pour cela aux règlements en vigueur, et notamment s'il existe au Règlement d'assainissement, afin d'appliquer les mesures dans le cas particulier des conventions spéciales de déversement.

c) Eaux pluviales

Ce sont les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles…

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière, notamment l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages, et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluvieux, éventuellement en réalisant un pré traitement en fonction du (des) type (s) de polluants recueillis, ainsi que de leur quantité. Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux, …).

L'excédent d'eaux de ruissellement rejoignant le réseau est soumis à des limitations de débit de rejet telles qu'édictées dans le zonage d'assainissement communal. Le but est de limiter, à l'aval, les risques d'inondations ou de déversements d'eaux polluées au milieu naturel.

Le débit de fuite rejeté au réseau, ne doit pas excéder, pour une pluie de retour vingtennal : 5 L/s/Ha.

Le propriétaire ou l'aménageur doit justifier, par la production aux services de la Ville de notes de calcul appropriées, le dimensionnement suffisant des installations de rétention qu'il installe en amont du raccordement.

L'ensemble de ces dispositions peut être décrit dans des documents tels que le Règlement d'assainissement et le Zonage d'assainissement.

d) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès aux réseaux d'assainissement collectif disposés pour recevoir les eaux usées et établis sous la voie publique à laquelle ces immeubles ont accès, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de 2 (deux) ans à compter de la date de mise en service du réseau public de collecte.

Au terme de ce délai, conformément aux prescriptions de l'article L 1331-8 du Code de la Santé Publique, tant que le propriétaire ne s'est pas conformé à cette obligation, il est astreint au paiement d'une somme au moins équivalente à la redevance d'assainissement qu'il aurait payée si son immeuble avait été raccordé au réseau, et qui pourra être majorée dans une proportion de 100%, fixée par arrêté du Maire.

Un immeuble situé en contrebas d'un collecteur public qui le dessert doit être considéré comme raccordable et le dispositif de relevage des eaux nécessaire est à la charge du propriétaire de l'immeuble. Pour les constructions nouvelles, les réseaux privatifs doivent être conçus dans une optique de séparation des eaux pluviales et usées pour être ensuite raccordées au réseau public d'assainissement quelle que soit sa nature. Les plans de dossiers de permis de construire ou de lotir devront mentionner les réseaux privatifs d'assainissement avec leurs caractéristiques précises.

En cas de présence d'un réseau séparatif sur le domaine public, la construction devra prévoir également un raccordement avec réseau séparatif dans l'unité foncière concernée jusqu'en limite de propriété.

e) Dans les zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées

Les règles suivantes sont à observer :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordées aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

f) Protection contre le reflux des eaux d'égout

Article 44 du règlement sanitaire des Yvelines : En vue d'éviter le reflux des eaux d'égout dans les caves, sous-sols et cours lors de l'élévation exceptionnelle de leur niveau jusqu'à celui de la voie publique desservie, les canalisations d'immeubles en communication avec les égouts et notamment leurs joints sont établis de manière à résister à la pression correspondante. De même tous regards situés sur des canalisations à un niveau inférieur à celui de la voie vers laquelle se fait l'évacuation doivent être normalement obturés par un tampon étanche résistant à ladite pression. Lorsque des appareils d'utilisation sont installés à un niveau tel que leur orifice d'évacuation se trouve situé au-dessous de ce niveau critique, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant de l'égout en cas de mise en charge de celui-ci. (Cf. Règlement Sanitaire des Yvelines en annexes sanitaires du PLU)

Les dispositifs d'assainissement non collectif (ANC)

L'assainissement non collectif (ANC) désigne les installations individuelles de traitement des eaux domestiques. Ces dispositifs concernent les habitations qui ne sont pas desservies par un réseau public de collecte des eaux usées et qui doivent en conséquence traiter elles-mêmes leurs eaux usées avant de les rejeter dans le milieu naturel.

a) Eaux usées

Les eaux usées traitées sont constituées des eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain…) et des eaux vannes (urines et matières fécales). Les installations d'ANC doivent permettre le traitement commun de l'ensemble de ces eaux usées par un dispositif spécifique répondant à la réglementation en vigueur notamment la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et son arrêté du 7 mars 2012.

Le choix de la filière d'assainissement doit prendre en compte un nombre de paramètres important notamment :

- L'aptitude du sol.
- Le recueil de l'ensemble des données concernant la structure du sol, l'hydromorphie et la topographie.
- L'évaluation de la perméabilité du sol.
- Les caractéristiques du site.

Le choix de la filière doit donc être arbitré par la réalisation d'une étude pédologique à la parcelle prise en charge par le pétitionnaire. Cette note devra être fournie aux services de la Ville.

b) Eaux pluviales

Si le réseau n'est pas établi, l'aménageur devra réaliser à sa charge les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement notamment par l'utilisation des techniques alternatives.

Avant toute mise en place d'éléments d'infiltration, une étude pédologique est également nécessaire au même titre que l'infiltration des eaux usées.

3 - Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public.

Les ouvrages de télécommunication doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire.

4 - Déchets

Se reporter à la « note relative à la gestion des déchets ménagers dans le cadre de projets immobiliers », géré par le gestionnaire du réseau et situé en annexe sanitaire du PLU.

ARTICLE UG - 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UG - 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

1) Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation générale, ou par rapport à la limite de l'emprise publique. Cette distance est mesurée par rapport au nu de la façade, et s'applique pour l'ensemble des voies au droit de la parcelle, y compris pour les terrains en angle ou pour les parcelles donnant sur plusieurs voies.

Ces dispositions s'appliquent également pour les installations de type carport, abris pour voiture et camping-cars.

CAS DES VOIES À CRÉER OU À ÉLARGIR

Lorsqu'il est prévu au document graphique un élargissement futur de la voie, cette distance s'applique par rapport à l'alignement futur.

2) Toutefois dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises,

Sont également autorisés dans la marge de recul les débords de toiture inférieurs à 0,50m.

Cas particulier :

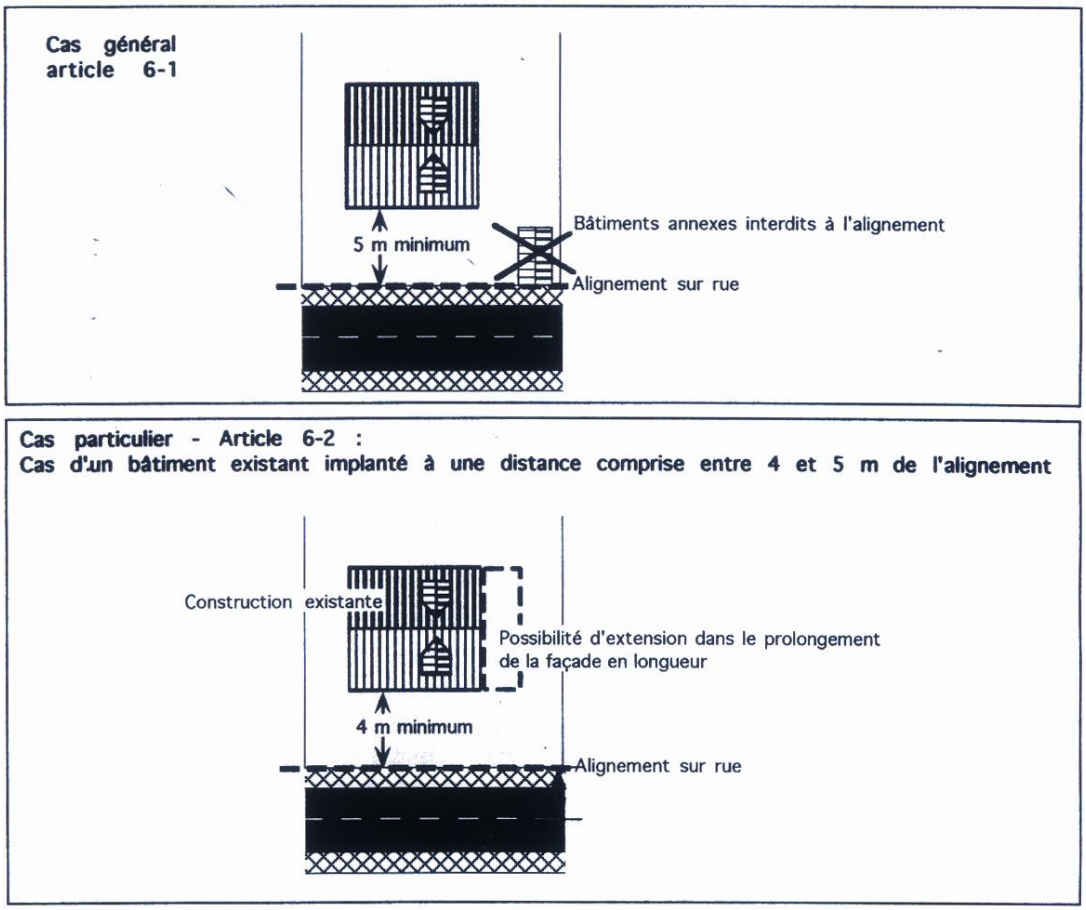
3) Toutefois, s'il existe sur le terrain une construction implantée à moins de 5 mètres, l'extension peut être réalisée dans le prolongement de la façade actuelle en hauteur (élévation).

Lorsqu'une construction existante est implantée entre 4 m et 5 m de l'emprise de la voie, l'extension de cette construction peut s'effectuer dans le prolongement horizontal de la façade actuelle (extension).

4) Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité des paysages, les ouvrages ou équipements publics, ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement sur la parcelle.

UG 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMRPISES PUBLIQUES OU PRIVEES



ARTICLE UG - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les balcons dotés de pare-vues sont exonérés des règles concernant les marges de recul fixées par rapport aux limites séparatives latérales.

I - Constructions principales

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur :

1.Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation de la modification n°8 du PLU (15/04/2021) :

Pour l'application des dispositions suivantes, le calcul de la largeur du terrain s'effectue au droit de la construction :

- Lorsque la largeur du terrain est inférieure ou égale à 12 mètres, la construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives.
- Lorsque la largeur du terrain est comprise entre 12 et 15 mètres, la construction peut s'implanter sur une limite au plus.
- Lorsque la largeur du terrain est supérieure ou égale à 15 mètres, la construction doit être distante des limites séparatives aboutissant aux voies.
- La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres. Elle peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.Pour les nouvelles unités foncières créées postérieurement à la date d'approbation de la modification n°8 du PLU (15/04/2021) :

La construction doit s'implanter en retrait des limites séparatives.

b) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies au-delà de la bande de 25 mètres :

Les constructions principales sont implantées en retrait.

c) Implantation par rapport aux limites de fond de propriété :

1. Cas général : La distance entre la construction nouvelle au droit de la façade concernée et le point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

2. Pour les unités foncières existantes à la date d'approbation du présent règlement (modification n°9 du PLU), dont la profondeur est inférieure à 20 mètres et la largeur supérieure à 15 mètres, et dont la superficie est supérieure à 250 m², une marge minimale de retrait de 8 m sera appliquée par rapport à l'une ou l'autre des limites de propriété.

d) Marges de recul obligatoires à respecter en cas de construction implantée en retrait par rapport à une limite séparative :

1. Cas général :

- La distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives ne peut être inférieure à 2,50 mètres.
- Toutefois, dans la marge de recul, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises, débords de toiture inférieurs à 0,50 m …

2. Lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes :

- La distance mesurée au droit des ouvertures doit être égale à la hauteur à l'égout (ou à l'acrotère) avec un minimum de 8 mètres.
- Les marges d'isolement peuvent être réduites à 2,50 m en permettant d'inclure sur ces façades des baies situées à plus d'1,90 m du sol. Les pignons situés en limite de propriété seront aveugles.
- Toutefois, dans la marge d'isolement, sont autorisés les escaliers, perrons, marquises.
- La définition et les modalités de calcul pour la notion de vues directes sont expliquées dans les annexes.

- Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir :

- Si la construction existante sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère) est conforme aux prescriptions du présent article, elle devra le rester après division.
- Si la construction existante sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère) est non-conforme aux prescriptions du présent article, la division n'est possible qu'à condition de ne pas aggraver cette non-conformité.

e) Exemption pour les extensions de constructions existantes :

Si une construction existante est implantée à moins de 2,50 m de la limite séparative, les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante en longueur et/ou en hauteur à condition que la longueur totale de la façade mesurée parallèlement à la limite séparative (y compris l'extension) ne dépasse pas 11 m (voir croquis).

La longueur de la façade ou du pignon peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade ou du pignon constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aucune ouverture créant des vues directes ne peut être créée sauf si elle respecte les dispositions du paragraphe d). (la notion de vue directe est définie en annexe du présent règlement).

f) Cour commune

L'édification des constructions en limite d'une cour commune relève de l'application des dispositions de l'article UG.8. Les bâtiments édifiés de part et d'autre d'une servitude de cour commune sur deux fonds distincts devront respecter les distances minimales fixées à l'article UG.8 régissant les distances entre constructions sur une même parcelle.

g) Le cas particulier des terrains en angle de rue :

La construction peut s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies ou en retrait.

Lorsqu'elle s'implante en retrait, elle doit respecter les marges de recul prévues dans le paragraphe d).

La longueur de la façade implantée sur une limite séparative est limitée à 11 mètres.

La longueur de la façade peut être portée à 14 mètres à condition que la longueur de façade constituant les 3 mètres supplémentaires présente une hauteur maximale de 4,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

II - Les constructions annexes (garages, abris de jardins...)

Quelle que soit la largeur du terrain, les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives à condition :

- que la longueur de la façade implantée sur la limite n'excède pas 6 mètres,
- que la hauteur de la construction mesurée au droit de la limite n'excède pas 2,50 mètres.

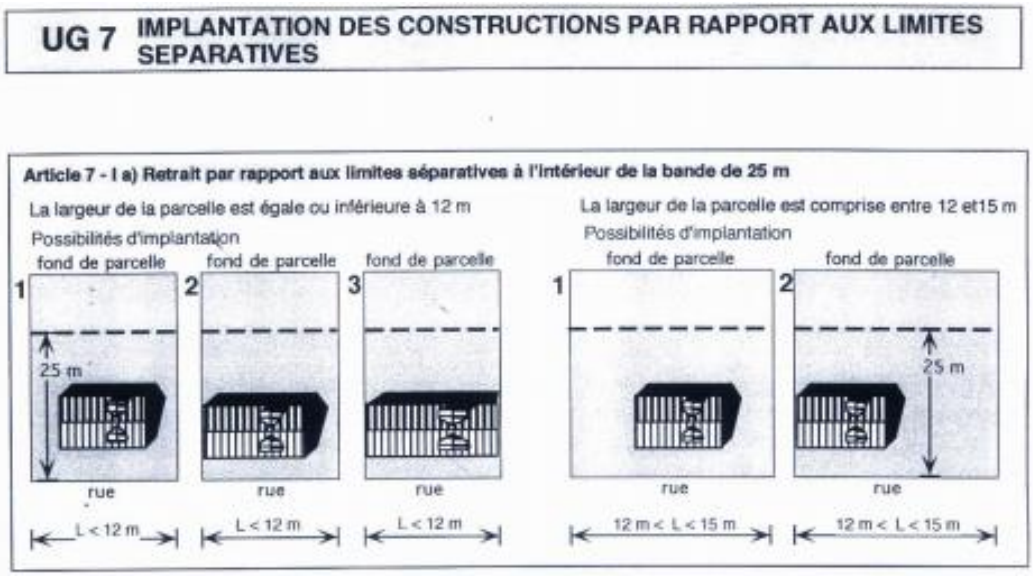
Lorsqu'une construction annexe est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la marge de recul est égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout avec un minimum de 2,50 mètres mesuré au droit de la construction.

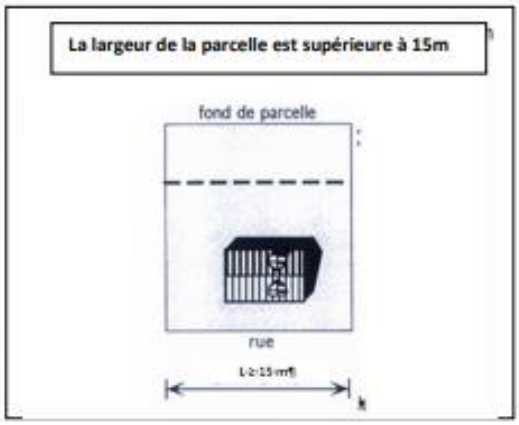
Si la construction annexe est un abri de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 20 m², et la hauteur de la construction la plus proche de la limite n'excède pas 2,50 mètres, elle peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives.

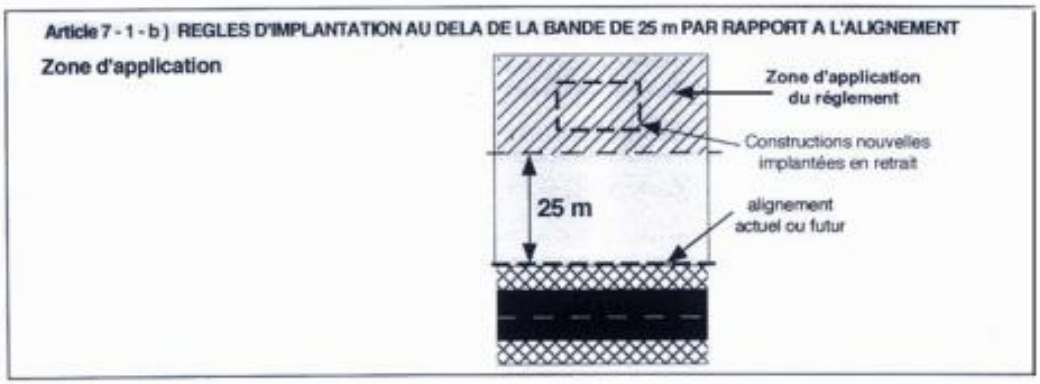
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m des limites séparatives de propriété.

III - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les équipements publics, ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux distances minimales de recul fixées aux alinéas précédents.



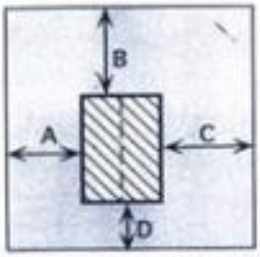




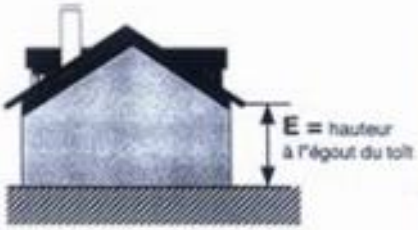
UG 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 7 - I d) Marges de recul à respecter par rapport à une limite séparative

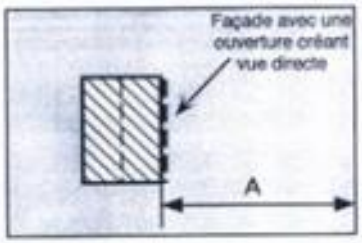
1) Cas général



A, B, C, D > 2,5 m



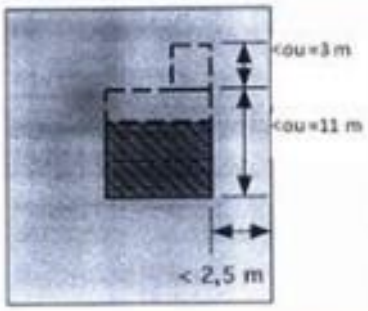
2) Cas particulier : la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes

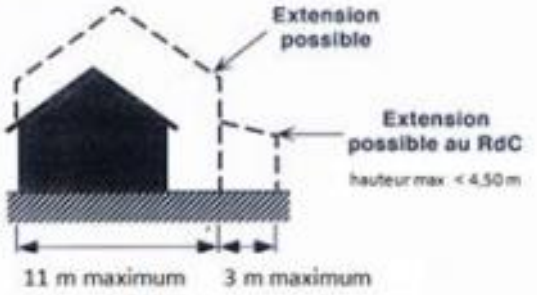


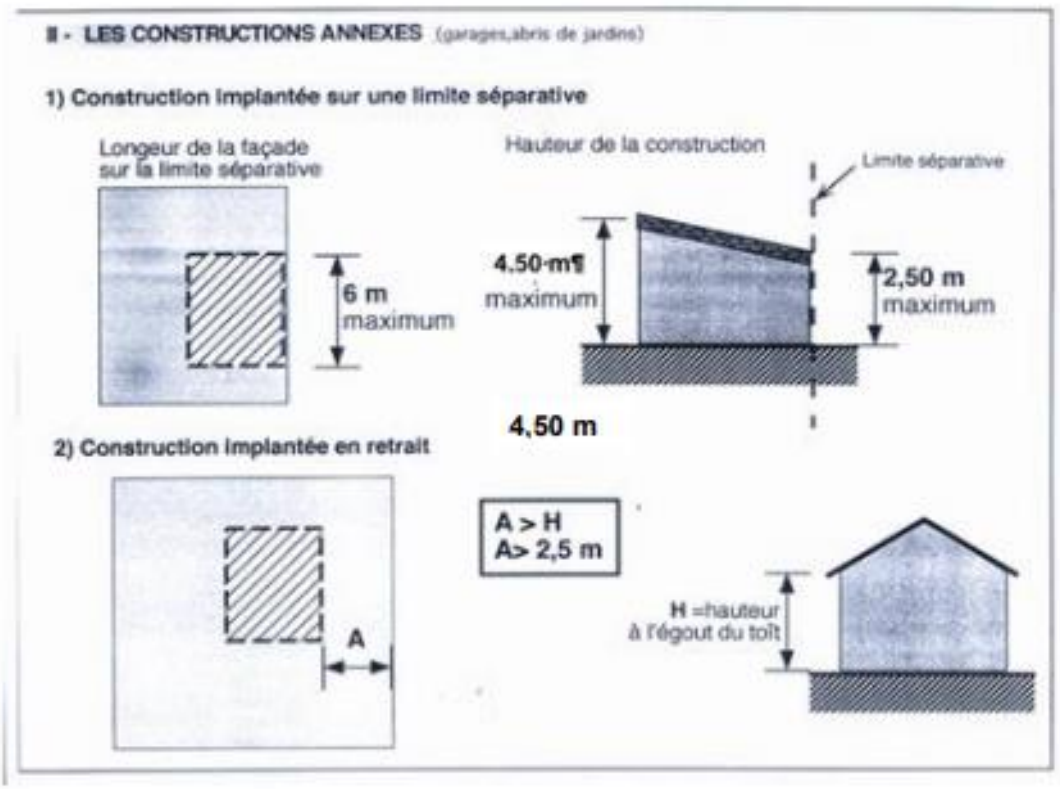
A > H
A > 8 m



Article 7 - 1 e) EXEMPTION POUR LES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES IMPLANTEES A MOINS DE 2,5 m DE LA LIMITE SEPARATIVE



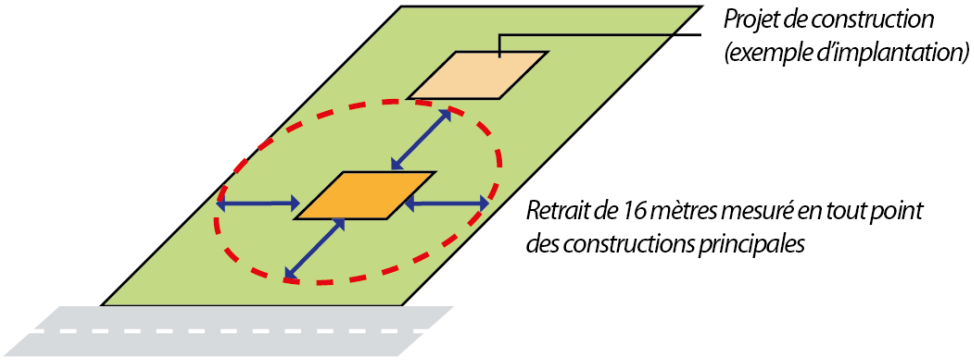




ARTICLE UG - 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1 - Il n'est pas fixé de marges de recul entre le bâtiment principal et les constructions annexes.

2 - Lorsque deux constructions principales implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, une distance minimale fixée à 16 mètres, mesurée en tout point des constructions.



3 - Règle applicable aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations ne sont pas assujetties aux règles de retrait fixées aux alinéas précédents.

ARTICLE UG - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

CAS PARTICULIER :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les ouvrages ou équipements publics, ou constructions d'intérêt collectif.

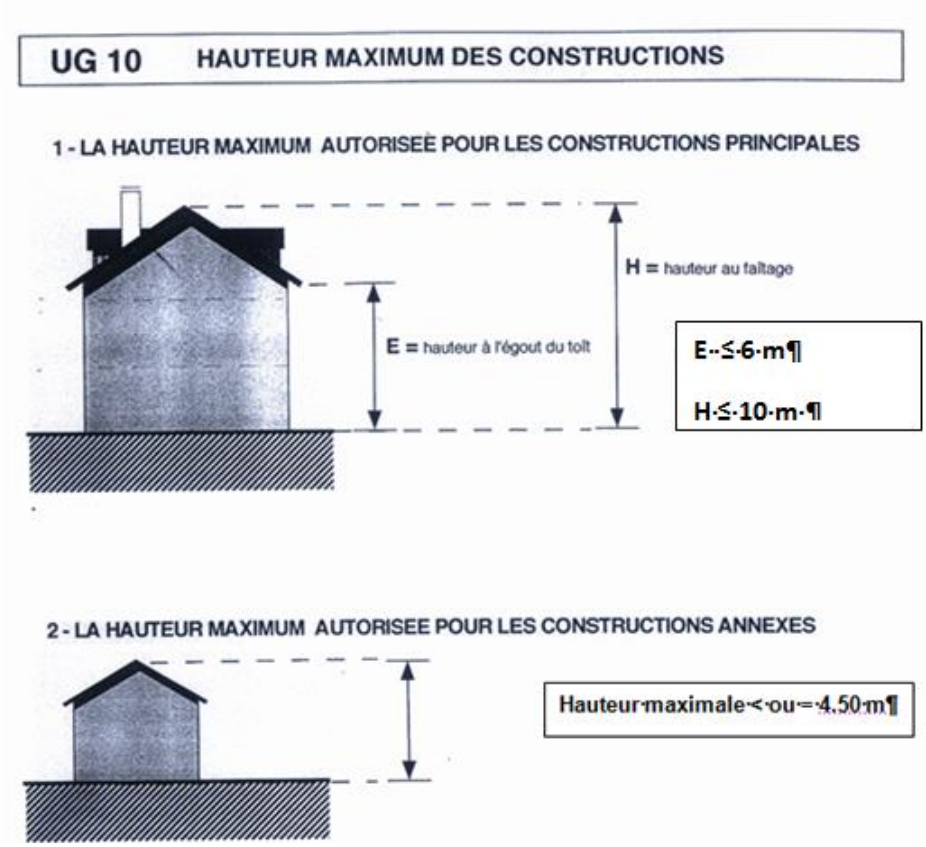
ARTICLE UG - 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 6 m à l'égout du toit ou 6,50 m à l'acrotère, et 10 m au faîtage. La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux.

Dans un souci d'harmonisation des proportions de constructions, dans les cas où la façade de la construction donnant sur la rue a une dimension inférieure ou égale à 6 m, la hauteur de la construction à la gouttière ne pourra pas être supérieure à cette dimension.

La hauteur maximale des constructions annexes mesurée au point le plus haut des bâtiments est limitée à 4,50 m.

Pour les constructions existantes à la date d'application du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximum autorisée, on admet des extensions jusqu'à la hauteur de la construction existante.



ARTICLE UG - 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS DESTINEES A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES

1 - Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

L'autorisation d'utilisation du sol, de lotissement ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération, 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Dispositions particulières

Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site. Les constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues en particulier si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes ou avoisinantes.

Les toitures :

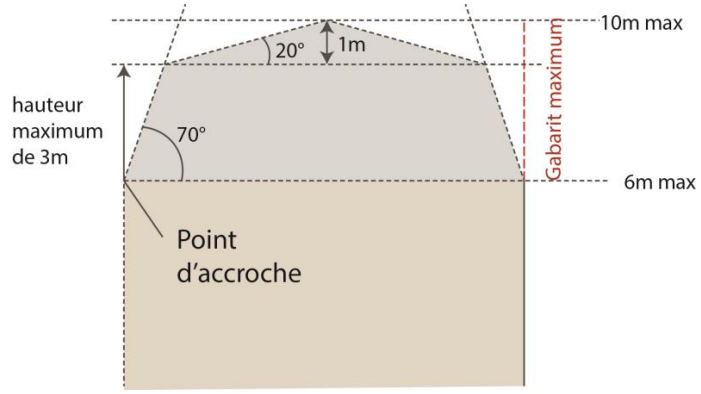
Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

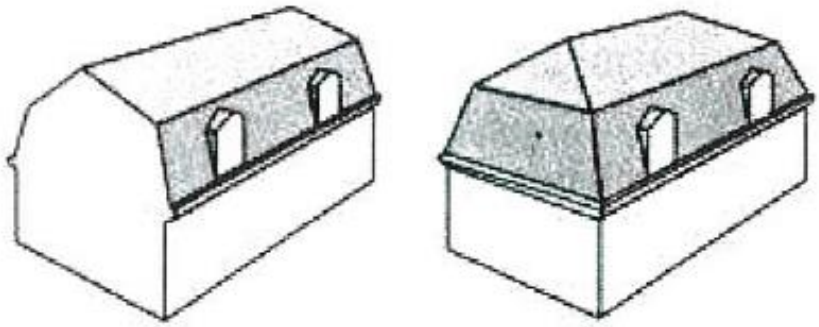
Lorsque les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes, le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 30° et 55°.

Les combles à la "Mansart" sont autorisés s'ils sont en cohérence avec l'ensemble de l'architecture du bâtiment.

Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, pompes à chaleur, doivent être soit intégrés dans le volume de la construction, soit faire l'objet d'un volume maçonné ou revêtu du même matériau que la toiture et d'un traitement architectural cohérent avec celui de la façade qu'ils surplombent ; dans tous les cas, les édicules techniques ne pourront pas dépasser le faitage de la toiture ; aucune machinerie ou gaine ne devra être apparente. En cas de toiture terrasse, ils ne doivent pas être visibles depuis la voie publique, avec un retrait d'au moins 2.50m et intégrées harmonieusement à la construction.

La construction à partir de points d'accroches fixés à 6 m maximum doit respecter une pente du brisis à 70° sur une hauteur maximum de 3 mètres, et la pente du terrasson est de 20°.





Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site et une harmonie de la construction.

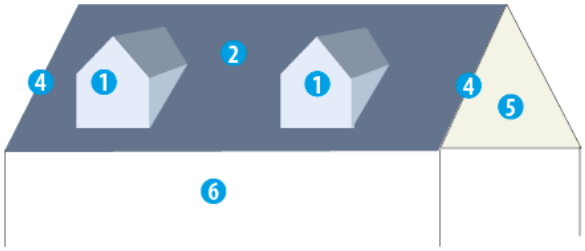
L'utilisation de matériau présentant l'aspect du bardeau d'asphalte, de la tôle ondulée, du Fibrociment est interdite.

L'utilisation du bardeau bitumeux n'est autorisée que pour les abris de jardin légers d'une surface n'excédant pas 20 m².

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants devront être composées avec les percements de façades. Leur nombre est limité à une unité par tranche entamée de 5 mètres linéaires de toiture.

Les lucarnes doivent rester un élément de toiture. Elles ne peuvent être assimilées du fait de leur gabarit à une surélévation de toiture. Elles doivent être positionnées clairement en dessous du faîtage. Elles doivent être également en retrait des limites latérales de la toiture.

Le volume des lucarnes devra être justement proportionné par rapport à la surface et à la forme de la toiture.



Exemples de lucarnes non autorisées :






Exemples de lucarnes autorisées :





Les façades :

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Elles doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec le paysage urbain.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...) est interdit.

Le traitement des souches de cheminées devra faire l'objet de la même attention que le reste du bâtiment.

Pour les unités foncières situées à l'angle d'au moins deux rues, un traitement architectural de qualité est imposé sur toutes les façades de la construction en vis-à-vis de la rue.

Descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Eléments de modénatures :

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle… est préconisée.

Volets roulants :

Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'extérieur.

Exemples de volets autorisés :





Exemples de volets non autorisés :



Les clôtures et les portails :

Leur traitement, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En bordure des voies, la clôture doit être constituée :

- Soit par un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple ou de lisses (ajourées ou pleines) ou d'un grillage.
- Soit d'un grillage qui pourra être doublé par une haie vive

L'utilisation des plaques et poteaux en béton est interdite pour l'ensemble des clôtures.

La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 1,80 m avec seulement 0,80 m en partie pleine.

Cette hauteur peut être plus élevée ponctuellement pour permettre l'intégration des coffrets techniques dans la clôture.

Les clôtures en limites séparatives pourront atteindre une hauteur de 2 m.

Les portails et portillons peuvent avoir une hauteur de 1,90 m. Les piliers qui encadrent les portails et portillons ne pourront excéder une hauteur maximum de 2,10 m.

Le festonnage est autorisé. Sont interdites toutes les clôtures présentant les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles…).

Les clôtures pourront faire l'objet d'un traitement végétal multi-strates.

Les constructions annexes :

Les constructions annexes devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions principales.

Les antennes paraboliques :

Les antennes doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Panneaux solaires, pompes à chaleur et climatiseurs :

L'installation de pompes à chaleur, de panneaux et capteurs solaires ou photovoltaïques et climatiseurs doit être intégrée dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

L'installation de pompes à chaleur doit être conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

Exemples de dispositifs de camouflage pour les pompes à chaleur :





En cas contraire, la pose des panneaux solaires ou de climatiseurs pourra être refusée pour motif architectural.

Divers :

L'installation de toute antenne T.V./F.M. devra se faire de préférence sur l'intérieur de la parcelle de façon à n'être pas vue depuis la rue.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique. Elles seront masquées par des plantations.

3 - Dispositions complémentaires applicables pour les travaux et extensions effectués sur des constructions existantes

Par le style, les matériaux et les couleurs, les ouvrages nouveaux et les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante.

Les constructeurs pourront soit adopter un parti architectural résolument contemporain, soit se conformer au style de la construction et s'intégrer à la construction existante tant par les couleurs que par les matériaux.

Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausse pierre sont interdites.

Tous travaux ou extension effectués sur l'une des constructions protégées dont la liste figure en annexe devront conserver ou restituer son aspect d'origine.

Volets roulants :

Les volets roulants ne sont pas autorisés, sauf s'ils sont installés « en tableau », avec les coffrets dans l'encadrement de la fenêtre, ou s'ils sont non visibles de l'extérieur.

Les coffrets ne doivent pas dépasser de la façade, à l'exception des coffrets pour les volets solaires.

En cas de pose de volets roulants sur construction existante, les volets bois existants doivent être maintenus.

Exemples de volets autorisés :





Exemples de volets non autorisés :



ARTICLE UG - 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1) Caractéristiques des places de stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique.

Des aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle.

Le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- De l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- De l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Nombre de places

Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé, dont une place qui devra être obligatoirement couverte.

Pour les constructions à usage d'habitation collective, sauf norme supérieure et notamment l'application des articles L.151-35 et L.151-36 du Code de l'Urbanisme : 2 places de stationnement par logement créé.

Dans les opérations groupées et logements collectifs, il sera réalisé de surcroît une place de stationnement visiteur par tranche de 10 logements, toute tranche entamée étant due.

En cas de travaux de modification ou d'extension qui entraîneraient la suppression des places de stationnement déjà existantes, celles-ci devront être retrouvées en surface et en nombre sur l'unité foncière.

En cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, les places de stationnement existantes et/ou déjà prise en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doivent être maintenues en surface et en nombre sur l'unité foncière supportant la ou les constructions d'origine (terrain mère).

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires. En application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

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 application de l'article CU L.152-6, une dérogation est possible sans compensation en cas d'impossibilité technique.

Pour les bureaux, services, activités et artisanat : 1 place pour 30 m² de surface de plancher.

Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les restaurants : 1 place pour 10 m².

Pour les hôtels : 1 place pour 3 chambres.

Pour les équipements : le nombre de places à réaliser devra être étudié pour chaque équipement en tenant compte des besoins créés, des jours et heures de fonctionnement et du nombre de places existantes à proximité.

Toutefois, il n'est pas fixé de normes de stationnement pour les commerces et services dans les rues dont la liste suit :

- Rue du Général Leclerc
- Rue Louise Michel
- Rue René Brulay
- Rue Voltaire
- Rue de Tocqueville
- Rue Gabriel Péri
- Boulevard de Bezons
- Avenue du Général de Gaulle
- Avenue Georges Clémenceau
- Boulevard Henri Barbusse
- Rue du Berry
- Rue du Maine

ARTICLE UG - 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

1 - Tous travaux ayant pour objet de détruire un arbre ou un alignement d'arbres repérés sur le plan de zonage et notamment les coupes et abattages d'arbres font l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

2 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3 – 50% de la surface des espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal avec un minimum de 35% de la surface de la parcelle. Un traitement perméable des terrasses doit être privilégié.

Les aménagements de type « evergreen » ne sont pas recommandés et ne seront pas comptabilisés comme un aménagement paysager végétal.

Il sera nécessaire de privilégier des espaces perméables, afin de minorer les conséquences du ruissellement de fortes précipitations.

Ils ne devront pas être minéralisés et imperméabilisés. Les espaces libres sont la partie du terrain non occupée par des constructions ; ils comprennent les accès et le stationnement. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement sont à traiter en priorité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

Dans les lotissements de plus de 1 hectare, 10% de la superficie du terrain avec un minimum de 1 000 m², doivent être aménagés en espaces collectifs et plantés.

Il est recommandé de mettre en œuvre des toitures végétalisées pour lutter contre le phénomène d'ilot de chaleur, réguler la gestion des eaux pluviales, améliorer le cadre de vie et la biodiversité

Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et de haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un ombrage sauf en cas de places de stationnement couvertes par une ombrière. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.

Les **plantations** incluront, lorsque le terrain le permet, trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs.

Sauf impossibilité technique, les toitures plates des constructions principales, d'une superficie supérieure à 20m² seront végétalisées et incluront des structures d'accueil de la faune (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte).

Les **dispositifs d'éclairage extérieurs** seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne :

- En orientant les faisceaux lumineux vers le bas.
- En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires.
- En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres.

ARTICLE UG - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UG - 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UG - 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Les constructions ou installations nouvelles comprendront les infrastructures nécessaires pour assurer à terme le raccordement à la fibre optique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, ...), afin de pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur lors de sa réalisation.