

# CHAPITRE II-4

## Dispositions applicables à la zone UG

### Zone à caractère résidentiel

Elle comprend le secteur UGc, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 5 et 10, et le secteur UGm, qui bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, 4, 7, 9, 10, 11, 12, et 13.

Elle comprend aussi les secteurs UGe et UGme, qui concernent l'emprise des « lignes électriques stratégiques ».

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

#### ARTICLE UG 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### UG 1-1. Sont interdits :

- Les constructions ou les locaux à usage de bureau, d'artisanat, de commerce, d'hébergement hôtelier, dont la surface de plancher excède 300 m<sup>2</sup>.
- Les locaux industriels.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les entrepôts.
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles et à l'élevage (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...).
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage.
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils.
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de toute nature.
- Les carrières.
- Les décharges.
- Les affouillements et les exhaussements de sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

- **Dans les secteurs délimités sur le plan de zonage, en l'attente de l'approbation de projets d'aménagement global**, les constructions ou installations nouvelles, d'une surface de planchers supérieure à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sont interdites, en application des dispositions de L.151-41, al. 5, du Code de l'Urbanisme ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, ou l'extension limitée des constructions et installations existantes sont toutefois autorisés.
- **Dans les espaces boisés classés**, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes.
- **Dans la zone permanente d'interdiction autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur.
- **Dans la bande de protection des 50 mètres de lisière de forêt**, toute urbanisation nouvelle à moins de 50 mètres de la limite de la forêt dès lors qu'elle est envisagée en dehors d'un site urbain constitué.  
Les aménagements et installations admis dans la bande de protection de la lisière ne doivent pas compromettre la protection des sols en bordure du front boisé et doivent être réversibles.  
Peuvent notamment être admis :
  - La réfection et l'extension limitée des constructions existantes.
  - Les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière.
  - Les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés.
  - Les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou forestières.
- **Dans la bande inconstructible (20 mètres depuis le front boisé)** figurant au document graphique, tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.
- En outre, **dans les SECTEURS UGe et UGme**  
Sont interdits, à l'exception des travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, mentionnés à l'article L.323-10, al. 2°, du Code de l'Energie, la construction ou l'aménagement :
  - De bâtiments à usage d'habitation ou d'aires d'accueil des gens du voyage ;
  - D'établissements recevant du public au sens du Code de la Construction et de l'Habitation ;
  - D'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime de l'autorisation et fabriquant, utilisant, ou stockant des substances comburantes, explosibles, inflammables, ou combustibles.

## **UG 1-2. Axe d'écoulement et risque d'inondation pluviale**

Les axes d'écoulement pluvial figurent au plan par une inscription graphique.

Lors de fortes pluies, des eaux peuvent circuler temporairement dans ces axes. En conséquence, il importe au propriétaire de prendre toutes dispositions pour s'assurer que les locaux ne soient pas inondés. Les ouvertures et les accès des pièces en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

**Sont donc interdits**, dans une bande de 10 mètres, centrée sur l'axe d'écoulement, toute construction ainsi que tous les remblais et les clôtures susceptibles d'aggraver le risque ailleurs.

Certains aménagements peuvent cependant faire exception à cette interdiction :

- Les extensions de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, si les précautions nécessaires sont prises pour ne pas exposer l'aménagement à des dommages et ne pas détourner le ruissellement vers d'autres constructions situées en aval ou latéralement.
- Des aménagements dans le cadre de ZAC ou de lotissements, dont la notice ou l'étude d'impact devra comporter un volet hydraulique complet.

### **Cas particulier :**

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies et sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de la voie, seules sont interdites les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements. Une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure est suffisante.

<b>ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b>
---

### **UG 2-1. Sont admis sous condition :**

- **Les piscines**, à la condition de ne pas avoir de conséquences importantes en termes d'évacuation des eaux ou d'alimentation en eau.  
Elles devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un établissement recevant du public, susceptible d'accueillir plus de 100 personnes, sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.
- **Dans la zone intermédiaire autour de la canalisation de gaz**, la construction ou l'aménagement d'un immeuble de grande hauteur sont soumis à la condition qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes et à la condition qu'ils soient autorisés par l'autorité compétente en matière de protection des canalisations.

**UG 2-2.** Les occupations et utilisations du sol admises devront en outre prendre en compte les conditions relatives aux protections, risques, et nuisances, prescrites ci-après :

### **SECTEUR UGm**

Les constructions ou groupes de constructions de plus de 900 mètres carrés de surface de plancher ou de 20 logements et plus, à la condition que 30 % au moins de la surface de plancher, destinée à l'habitation, soit affectée au logement social.

### **PROTECTIONS, RISQUES, ET NUISANCES**

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

#### **UG 2-2-1. Secteurs présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de gypse**

Le plan des contraintes géotechniques annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

#### **UG 2-2-2. Secteurs présentant des risques d'effondrement liés à la présence de carrière**

Le plan de zonage matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la présence de carrière. Ces secteurs sont soumis à l'application du plan de prévention des risques naturels. Il importe au constructeur de respecter les instructions émises sur le projet par l'inspection générale des carrières de Versailles.

#### **UG 2-2-3. Risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols**

La commune est concernée par des risques de mouvement de terrain différentiel consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Il importe au constructeur de prendre toute disposition pour s'assurer de la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation autorisées et de se référer aux dispositions du Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT), annexé au PLU.

#### **UG 2-2-4. Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Il est rappelé qu'aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2001, toute construction doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

#### **UG 2-2-5. Secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz**

Les constructions et installations prévues dans les secteurs aux abords des canalisations de transport de gaz sont soumises aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° 14543 du 30 avril



2018.

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

### ARTICLE UG 3 - ACCÈS ET VOIRIE

**Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.**

#### 1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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

Les accès destinés à la desserte d'une construction nouvelle de plus de 20 m<sup>2</sup> doivent avoir une largeur minimale de 4,00 mètres et une hauteur minimale de 3,50 mètres (passage sous porche).

Tout nouvel accès peut être refusé pour des raisons sécuritaires ou s'il a pour effet de modifier les espaces publics ou d'induire leurs réaménagements (rupture des pistes cyclables, réduction des aires de stationnement public, réduction des espaces végétalisés, abattage d'arbres...).

#### 2 - VOIRIE

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

**Une voie nouvelle, publique ou privée, desservant 4 logements ou plus, doit avoir une emprise de 6,00 mètres de largeur au moins et comporter une chaussée de 4,00 mètres de largeur au moins. La largeur de l'emprise est portée à 9,00 mètres et celle de la chaussée à 5,50 mètres lorsque la voie dessert 30 logements au moins.**

Les voies en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie. **Elles doivent avoir une longueur de 40 mètres au plus** (cumul de l'existant à la date de l'approbation du présent PLU et de ce qui est à créer) **et une emprise de 4,50 mètres de largeur au moins.**

## ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Toute construction ou aménagement devra se conformer au règlement du schéma directeur d'assainissement (SDA) de la commune, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

### 1. - EAU POTABLE

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

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, les forages et les pompages d'eau sont interdits.

### 2. - ASSAINISSEMENT

**Toute construction ou installation nouvelle, produisant, par son usage, des eaux usées, doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.**

#### *a) Eaux usées*

Vidange des piscines : les piscines doivent obligatoirement être raccordées aux réseaux publics. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

L'assainissement individuel peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau public, et uniquement hors des secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse.

Dans ce cas, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuel et évacuées conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les dispositifs internes des constructions devront permettre le raccordement au réseau public dès la mise en place de ce dernier. Les propriétaires auront alors deux ans pour se raccorder aux collecteurs publics.

**Dans les secteurs à risque de mouvement de terrain lié à la présence de gypse**, l'assainissement autonome est interdit.

#### *b) Eaux pluviales*

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés, ou cours d'eau.

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

Le rejet des eaux dans le caniveau peut être autorisé si des difficultés techniques ne permettent pas le raccordement au réseau.

Ils devront également retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface, et notamment permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée ou par l'utilisation de techniques visant à limiter les débits évacués de la propriété.

**Dans les zones de gypse et les secteurs de PPR carrières souterraines abandonnées,** l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Celles-ci devront être rejetées dans le réseau séparatif ou à défaut dans le caniveau

*c) Techniques alternatives*

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver.

L'objectif est, outre les économies d'eau potable et donc la préservation de la ressource, de limiter dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial. Avant l'urbanisation, cette eau se serait filtrée dans le sol.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

**Dans les zones de risques liées à la présence de gypse,** seuls les dispositifs de collecte des eaux sans infiltration pourront être installés.

### **3. - AUTRES RÉSEAUX**

*Électricité - téléphone*

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

*Télévision*

Dans les lotissements et les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il doit être prévu une antenne collective de télévision.

*Locaux poubelles*

Pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux poubelles à tri sélectif seront obligatoirement intégrés au bâtiment, sauf dans le secteur UGm.

### **SECTEUR UGm**

Dans le secteur UGm, des points d'apport volontaire (P.A.V.) seront aménagés dans les conditions prévues par le gestionnaire du service de collecte ; pour les opérations groupées de plus de trois logements, des locaux réservés aux déchets encombrants, intégrés au bâtiment, seront aménagés sur l'unité foncière ; leurs dimensions doivent être adaptées à la nature du projet et doivent permettre le stockage et la manipulation des déchets encombrants des occupants.

<b>ARTICLE UG 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (SURFACE, FORME, DIMENSIONS)</b>
--

**Sans objet.**

<b>ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</b>
--

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

Les constructions doivent respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au document graphique ou au plan d'alignement. Lorsqu'il est indiqué au document graphique, le reculement est apprécié par rapport à l'alignement opposé à celui du terrain servant.

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins **6 mètres** de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ainsi qu'aux emprises publiques (places, jardins, parvis).

Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent toutefois pas aux constructions édifiées au bord des sentiers publics piétonniers, non ouverts à la circulation des véhicules, existant dans la zone UG à la date de l'approbation du PLU ou projetés dans le secteur UGm.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne peuvent être édifiées à moins de 20 mètres du plus **proche rail** de la voie principale de circulation.

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas :*

- aux modifications, extensions, ou surélévations de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...). Ils doivent cependant respecter, lorsqu'il existe, le reculement indiqué au plan.

### **CAS PARTICULIERS**

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

<b>ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN</b>
---

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

**Dans une bande de 40 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement indiqué au plan :

- Sur les terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 14 mètres, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur l'une ou les limites latérales.
- Sur les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 mètres, les constructions sans vues peuvent être édifiées sur une limite latérale.

À défaut, les marges d'isolement s'imposent.

Sur la limite formant le fond du terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

**Au-delà de la bande des 40 mètres**, les marges d'isolement s'imposent.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les alinéas précédents sont applicables à chaque terrain issu du découpage foncier, sauf dans le secteur UGm.

### **RÈGLE GÉNÉRALE APPLICABLE AUX MARGES D'ISOLEMENT**

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, au droit des limites séparatives avec un minimum de **4 mètres**.

Cette règle s'applique aux loggias normalement accessibles, leur hauteur se mesurant à la partie supérieure du garde-corps.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies sur les façades, non closes et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

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, à l'exclusion des baies à châssis fixe et verre translucide ou situées à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher. Pour les châssis de toiture, la distance se calcule par rapport à la partie supérieure du châssis.

### **CAS PARTICULIERS**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur prise en tout point du mur ou de la structure construit au droit de cette limite séparative n'excède pas 2,60 mètres.

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 la limite.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenues de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

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

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

Les constructions situées sur une même propriété doivent, si elles ne sont pas contiguës, être distantes les unes des autres de **4 mètres** au minimum.

Toute partie de bâtiment faisant face à une baie doit en être éloignée d'au moins **8 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes d'une emprise au sol, inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur totale inférieure à 2,60 mètres.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions, ou surélévation de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve :

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les baies créées soient situées à distance réglementaire.

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

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

**Dans une bande de 40 mètres de profondeur**, mesurée à partir de l'alignement ou du retrait indiqué au plan, l'emprise au sol est limitée à **20 %** de la superficie, comprise dans la bande, du terrain.

Un dépassement de l'emprise au sol maximale fixée ci-dessus peut être autorisé dans le cas de l'extension limitée d'une habitation existante ou dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation existante. Dans ces cas uniquement, l'extension ou l'annexe ne doit pas excéder 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Au-delà de la bande des 40 mètres**, le terrain est inconstructible, sauf pour des annexes d'une superficie inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à raison d'une annexe au plus par unité foncière, et des piscines privatives ouvertes.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit être l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le coefficient d'emprise au sol est applicable à chaque terrain issu du découpage foncier, sauf dans le secteur UGm.

### **SECTEUR UGm**

L'emprise au sol est limitée à **40 %** de la superficie du terrain.

### **CAS PARTICULIERS**

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics.
- Aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

<b>ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (VOIR DÉFINITIONS EN ANNEXE)</b>
---

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **7 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **10,50 mètres**.

#### **SECTEUR UGc**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **4,00 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **7,50 mètres**.

Ces dernières prescriptions, relatives au secteur UGc, ne s'appliquent pas aux extensions ou aménagements de constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition que la hauteur (H) et la hauteur totale (HT) de la construction à édifier n'excèdent pas celles de la construction existante.

#### **SECTEUR UGm**

La hauteur (H) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère, ne peut excéder **8,00 mètres**.

La hauteur totale (HT) des constructions, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage, ne peut excéder **10,50 mètres**.

#### **CAS PARTICULIERS**

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

<b>ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</b>
---

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

Les projets doivent s'inspirer du **cahier de recommandations architecturales**.

Les dispositions indiquées peuvent être adaptées dans le cas d'adjonctions, ou d'un projet

d'architecture contemporaine de qualité, sous réserve que le projet et son intégration soient particulièrement étudiés.

### **VOLUME – PERCEMENTS**

Si la longueur de façade de la construction projetée est notablement supérieure aux constructions voisines, le traitement de la façade devra permettre de rétablir ce rythme.

### **TRAITEMENT DES FACADES**

Les murs édifiés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique ou privée) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

#### **Matériaux :**

Le ravalement des bâtiments existants devra être exécuté en respectant les matériaux d'origine ; les modénatures seront conservées ou restituées à l'identique.

L'emploi en façade de matériaux de placage ou, à nu, de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...), sont interdits.

La peinture de la pierre et des briques est interdite.

Les antennes paraboliques ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) ne doivent pas être visibles de la voie publique ou privée.

### **TOITURES**

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Il ne sera autorisé qu'un seul niveau habitable en toiture.

#### **Matériaux :**

La tôle ondulée est interdite.

Un capteur solaire situé sur une toiture à pente doit être implanté avec la même pente que ladite toiture.

L'insertion du capteur solaire sur la toiture devra s'inspirer de la **charte d'intégration architecturale et paysagère des panneaux solaires dans le Val d'Oise**.

#### **Pente de toit :**

La toiture sera à deux versants minimum avec une pente maximale de 45°.

#### **Exceptions :**

Un toit terrasse ou une toiture à un seul versant pourront être tolérés pour les vérandas, extensions et pour les annexes à condition que leur d'une surface soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 3,60 mètres.



## **CLOTURES**

Les clôtures sur la voie publique ou privée, ou sur l'emprise publique

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme).

Ces clôtures auront une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres.

Les clôtures remarquables repérées sur le plan de zonage pourront avoir une hauteur différente.

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement avec les clôtures avoisinantes.

**Dans le secteur UGm**, les clôtures seront constituées :

- soit d'un soubassement surélevé d'une partie ajourée,
- soit uniquement d'une partie ajourée.

**Dans le reste de la zone UG**, les clôtures comprendront un soubassement surélevé d'une partie ajourée.

Le soubassement sera réalisé en moellons de pays apparents ou en maçonnerie revêtue d'un enduit ton pierre. Sa hauteur sera au maximum de 0,65 m.

La partie ajourée devra présenter une surface évidée d'au moins 50 %, et présenter un dessin simple.

Les ouvrages d'entrées (pilastres, portails,...) devront être d'un modèle simple, sans décoration inutile.

Les compteurs d'énergie et les boîtes aux lettres seront harmonieusement intégrés.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les plaques de tôle ou de béton préfabriqué pleines ou perforées, ainsi que tous les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...).

### **Les clôtures sur les limites séparatives**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2 mètres.

Les matériaux non pérennes (canisse, bâche, panneaux en bois, haies artificielles...) sont interdits.

## **BÂTIMENTS ANNEXES ET GARAGES**

Les bâtiments annexes aux habitations, d'une superficie supérieure à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher, devront présenter une unité des matériaux, et être constitués de matériaux de même nature et de même tonalité que le bâtiment principal.

## **AMÉNAGEMENTS DES ABORDS**

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique ou privée et masquées par des végétaux.

## **LES BÂTIMENTS REMARQUABLES**

La restauration des bâtiments **repérés sur le plan de zonage** doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité. Les compositions de ces bâtiments remarquables doivent être sauvegardées dans le respect propre à chacun des types de bâtiments.

La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre ou la brique, ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

### **ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT**

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

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

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

Pour tout nouveau bâtiment comportant plus de 10 logements, les stationnements seront intégrés au bâtiment.

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

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

### **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS**

Pour assurer l'effet utile du présent règlement, l'autorité administrative compétente pourra s'opposer aux divisions foncières qui ont pour effet ou pour objet de rendre une parcelle ou construction existante non conforme aux règles prescrites par le PLU en vigueur au jour de la division.

## **AMÉNAGEMENT DES ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

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

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

Complémentairement, un arbre de haute tige sera planté pour 4 places de stationnement.

## **COEFFICIENT D'ESPACES VERTS (voir définition en annexe)**

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins 60 % de la superficie du terrain.

### **SECTEUR UGm**

Le coefficient d'espaces verts devra représenter au moins 40 % de la superficie du terrain.

## **ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à autorisation. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit.

## **ESPACES VERTS PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

L'organisation du bâti sur une unité foncière comprenant un ou des arbres patrimoniaux localisés au plan de zonage au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) en vertu de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doit être conçue pour assurer la préservation des spécimens protégés sauf pour motif directement et strictement lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen, à condition que le ou les arbres abattu(s) soi(en)t remplacé(s) par un arbre ou des arbres d'essence locale et de développement à terme équivalents.

Une nouvelle construction n'est autorisée à proximité d'un arbre protégé qu'à une distance raisonnable, en général au-delà du diamètre de la couronne, afin de garantir la pérennité de l'arbre comme de la construction.

Au sein des espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts, ainsi que l'entretien courant des arbres (taille de formation, élagage, taille latérale) sont autorisés.

Aussi, de façon générale, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée. Les défrichements sont interdits sauf pour des raisons phyto-sanitaires ou de sécurité publique dûment justifiées, et sous réserve de re-plantation.

Les coupes d'entretien sont autorisées (y compris les coupes rases de taillis simples sous réserve de respecter les souches afin de permettre le développement de rejets dans les meilleures conditions). En cas contraire, pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, des re-plantations doivent être réalisées sur l'unité foncière pour compenser les sujets à hautes tiges supprimés.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés (changement d'essence par exemple, ...) à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée (recherche de la continuité de l'espace vert) et que la superficie initiale dans l'unité foncière soit reconstituées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention doit avoir pour objectif l'amélioration qualitative (écologique et/ ou paysagère) du ou des éléments boisés renouvelés.

L'arrachage définitif de tout ou partie d'un espace vert protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ce type d'intervention est admis à la condition expresse et cumulative que la continuité écologique et/ou paysagère de l'espace vert protégé et que sa superficie initiale ou son linéaire initial soient reconstituées. L'arrachage définitif ne respectant pas ces prescriptions de compensation des espaces verts protégés est interdit.

### **ARBRES OU ALIGNEMENTS D'ARBRES PROTÉGÉS AU TITRE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Au sein des alignements d'arbres identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, la végétation doit être maintenue, sauf pour renouvellement sanitaire coordonné auquel cas un nombre équivalent de sujets et d'essence équivalente (port, taille à maturité) doit être planté au même emplacement. Néanmoins, l'emplacement des arbres replantés pourra être révisé en cas de contraintes techniques existantes (réseaux, bâti, aménagement, installations, etc.) dûment justifiées.

Le remplacement (arrachage suivi d'une réimplantation sur le même emplacement) d'un arbre ponctuel ou d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 14 - ACCÈS ET VOIRIE**

**Sans objet.**