

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

**Zone constituée d'un tissu urbain relativement ancien, située à la transition entre le cœur de ville et les zones pavillonnaires. Cette zone est affectée à un habitat mixte de collectifs et d'individuels dans laquelle se développent des équipements publics et des activités et services non nuisants.**

**Les secteurs UEa correspondent aux quartiers anciens (rue de Cérès, Diane, ...) et au versant sud du Mont Fortin qui présente une forte déclivité. Pour ces secteurs des règles complémentaires sont prévues.**

**Dans le secteur atypique du Mont-Fortin, il est interdit de construire des immeubles collectifs.**

**Le secteur UEb, urbanisé récemment, correspond au quartier des « Portes de la Forêt »**

NB : Dans la zone UE, les terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés, font l'objet d'une réglementation particulière énoncée au début du présent document dans le chapitre « dispositions générales ».

### Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

#### **ARTICLE UE 1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits**

**1.1.** - Toutes constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (installations classées, camping, dépôts, carrières, etc...).

**1.2.** - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et de stationnement.

**1.3.** - Les prescriptions du présent article s'appliquent également aux changements de destinations des locaux existants visées ci-dessus.

#### **ARTICLE UE 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

**2.1.** - Nonobstant les dispositions de l'article UE 1 peuvent être autorisés :

- les établissements à usage d'activités commerciales, artisanales, de bureaux ou de services, à condition qu'ils offrent toute garantie de protection contre les nuisances,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée.

**2.2.** - Mixité des programmes de logements

Toute nouvelle opération de construction de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter 1 logement locatif social au minimum.

Toute nouvelle opération de plus de 5 logements, y compris par changement de destination de bâtiment existant, doit comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux au minimum

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016 et le 14/05/2018, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie**

**3.1.** - Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie publique ou privée, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble à édifier. Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

**3.2.** - Les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

**3.3.** - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

**3.4.** - Toute voie nouvelle devra être conçue pour assurer la desserte de l'ensemble des propriétés par les véhicules PL des services publics : protection civile, lutte contre l'incendie, collecte des déchets et nettoyage.

Aucune nouvelle impasse destinée à desservir plus de 3 logements ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 6 mètres. Une aire de retournement sera obligatoire.

### **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux**

**4.1.** - Tous les nouveaux réseaux seront enterrés.

**4.2.** - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**4.3.** - Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

**4.4.** - Gestion des eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

Les dispositifs mis en œuvre doivent être conformes à la réglementation en vigueur à la date du dépôt des demandes d'autorisation de construire ou d'aménager, ils seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

**4.5.** - Gestion des eaux usées :

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

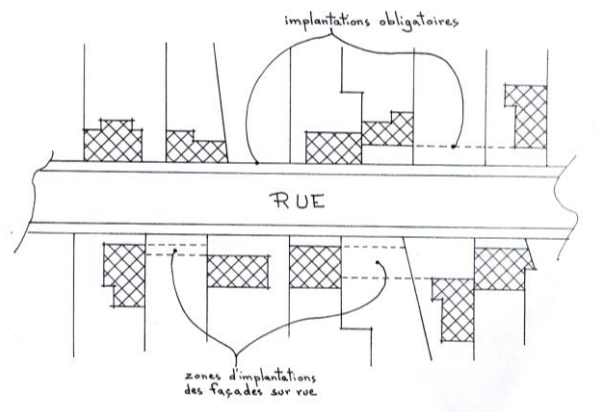
## ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains

**5.1.** - Dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> est exigé. Ce minimum ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ni aux parcelles bâties à la date d'approbation du PLU.

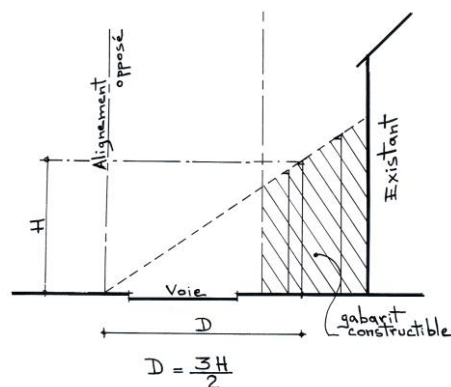
## ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**6.1.** - En bordure de rue où il existe, de fait, un alignement des façades, les constructions devront respecter cet alignement.

**6.2.** - Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans la bande parallèle à la voirie, délimitée par les lignes prolongeant les façades des deux propriétés riveraines. Dans le cas d'un retrait, il pourra être imposé que le front de la rue soit clôturé par un mur plein pour assurer une continuité bâtie.



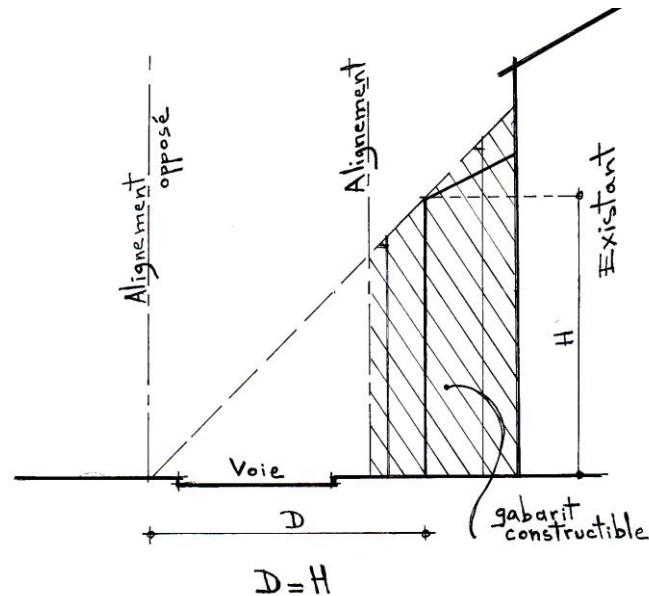
**6.3.** - Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois et demi la différence d'altitude entre ces deux points.



**6.4.** - Les balcons et avancées sur le domaine public sont autorisés sous réserve que leur saillie par rapport à l'alignement n'exécède pas 0,80 mètres et se situe à plus de 3,50 mètres du sol fini.

### **6.5. - Secteur UEa**

Pour les extensions des constructions existantes, les bâtiments annexes d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



### **6.6. - Secteur UEb**

Un retrait minimum de 5 mètres est imposé par rapport à l'alignement.

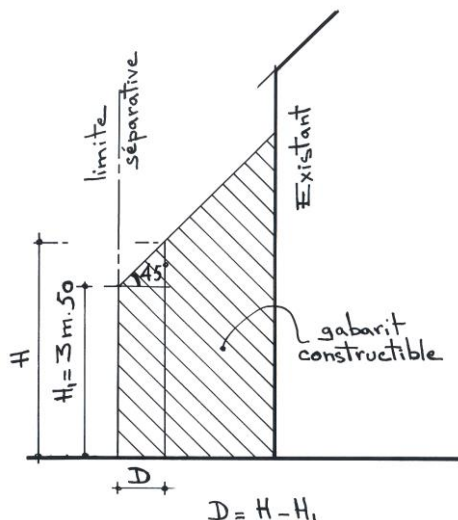
## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** - Pour les constructions à usage d'habitation d'une S.H.O.N. inférieure à 500 m<sup>2</sup> :

- Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel et ce sans jamais être inférieure à 5 mètres pour les baies et 3 mètres pour les murs ou partie de murs aveugles,
- Les constructions d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure à 3m50 seront édifiées :
  - soit en limite séparative, avec mur aveugle,
  - soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre des limites séparatives, avec mur aveugle.

**7.2.** - Les autres constructions seront édifiées à une distance au moins égale à trois fois la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel, sans jamais être inférieure à 5 mètres.

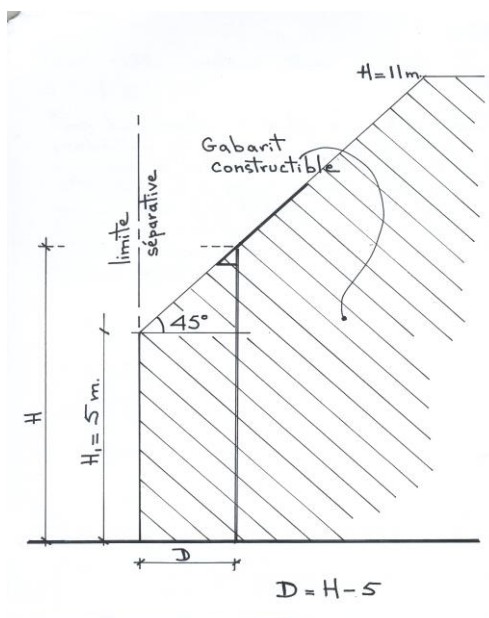
**7.3.** – Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1., et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 3,50m.



**7.4.** - Une implantation en limite est autorisée lorsque la construction s'adosse à un bâtiment existant sur la propriété voisine en restant à l'intérieur du mur auquel elle s'adosse et s'insère dans un ensemble de constructions en bon état.

### **7.5. - Secteurs UEa**

Pour les parcelles existantes à la date d'approbation du PLU, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 500m<sup>2</sup> devront s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu d'une ligne parallèle au terrain naturel située en limite séparative à une hauteur de 5m.



## **7.6. - Secteur UEb**

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle doit être édiflée à une distance égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de toiture sans être inférieure à :

- 3 mètres dans le cas de mur aveugle,
- 5 mètres dans les autres cas,
- 1,50 mètre dans le cas de constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres avec mur aveugle.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol**

**9.1.** - L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exclusion des ouvrages techniques, devra être inférieure à 50 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles bâties existantes à la date d'approbation du PLU.

## **9.2. - Secteur UEb**

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation devra être inférieure à 25 % de la superficie totale du terrain d'assiette.

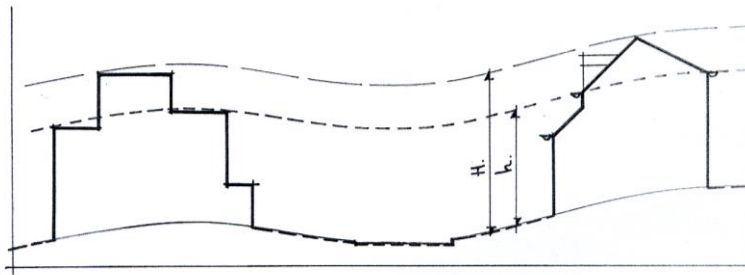
## **ARTICLE UE 10 - Hauteur des constructions**

**10.1.** - La hauteur des constructions est la mesure verticale séparant la surface du sol naturel (avant remodelage du terrain) d'une surface parallèle passant par le point le plus haut de la construction.

**10.2.** - Hauteur maximale :

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur "H" ni comporter de façades supérieures à la hauteur "h" fixées ci-dessous :

	H	h	Nombre de niveaux maximum hors sous-sol
<b>Zone UE</b>			
Equipements sanitaires et médicaux	18m	15m	R+4
Autres affectations	14m	10m	R+3
<b>Secteurs UEa</b>			
Toutes constructions	11m	7m	R+2



**10.3.** - Dans la hauteur comprise entre "H" et "h" définies ci-dessus peuvent être édifiés :

- un étage partiel n'excédant pas 50 % de l'emprise au sol de la construction,
- certaines superstructures telles que sortie d'escalier d'accès à la terrasse, pergola... ,
- les machineries d'ascenseur qui devront être intégrées à la volumétrie de la construction.

**10.4.** – Ajustement des hauteurs :

Toutefois, il peut être imposé pour des motifs architecturaux et de perspective visuelle que cette hauteur soit réduite ou augmentée afin de ne pas créer de décalage supérieur à 2 mètres par rapport aux constructions contiguës en bon état.

### **10.5 - Secteur UEb**

Toutes constructions

R+2

## **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur**

**11.1.** - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** - La hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne devra pas excéder 0,30 mètre au-dessus du terrain naturel sauf pour les extensions de bâtiments existants dont le rez-de-chaussée est situé à une hauteur supérieure à 0,30 mètre par rapport au terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions devront être adaptées à la topographie originelle du sol.

**11.3.** - Les façades auront un aspect homogène. Des tons vifs sont autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

**11.4.** - Pour les « propriétés remarquables », le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

**11.5.** - La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. A l'alignement de la voie publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder 2,00 m. Toutefois, pour des raisons d'urbanisme et d'architecture, le maintien, l'édification ou la reconstruction des murs et des clôtures peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.

**11.6.** - Les antennes et paraboles devront s'harmoniser avec l'aspect général de la construction, de par leurs dimensions, couleurs et implantations. Leur impact visuel devra être particulièrement étudié et limité. Elles seront masquées au maximum des vues environnantes.

**11.7.** - Les constructions de type « abris de jardins » seront de teinte sombre afin de se fondre dans l'environnement végétal sauf dans le cas d'une justification architecturale motivée. Celles-ci seront conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

### **11.8. - Secteur UEb**

Toute nouvelle construction devra respecter impérativement les proportions des matériaux déjà utilisés sur les constructions existantes.



## **ARTICLE UE 12 - Stationnement des véhicules**

**12.1.** - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont une couverte.
- 2 - Pour les commerces, bureaux et services : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 3 - Pour les autres constructions autorisées, le nombre de places de stationnement est défini en fonction des effectifs du personnel et de l'accueil des usagers.

**12.2.** - Des emplacements pour les vélos en nombre suffisant et d'un accès facile devront être prévus pour toutes les constructions hors ouvrages techniques.

**12.3.** - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par le Conseil Municipal dans les conditions définies par l'article L.421.3 et R.332.17 du Code de l'Urbanisme.

**12.4.** - Dans le cas d'extension, de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

Par ailleurs, des adaptations mineures pourront être autorisées, pour tenir compte notamment de la proximité de parkings banalisés.

**12.5.** - Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à être dissimulées au maximum des vues environnantes.

**12.6.** - Les parkings de plus de 500 m<sup>2</sup> feront l'objet d'un aménagement paysager et seront plantés sur la base d'un arbre pour six emplacements.

## **ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations**

**13.1.** - Les espaces verts figurant au plan sous l'indice EBC sont classés et soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2.** - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces des aires de stationnement devront être plantés et soigneusement entretenus : ils ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

L'emplacement des conteneurs de stockage des déchets devra figurer dans chaque permis de construire.

**13.3.** - Lorsque l'abattage d'arbres se révèle nécessaire, le remplacement par une plantation d'essence locale de développement similaire est obligatoire.

**13.4.** - Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques et des équipements sanitaires et médicaux un minimum de 40 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Bois-Guillaume approuvé le 17/01/2008, modifié le 17/06/2009, modifié-simplifié le 18/12/2014, le 10/10/2016 et le 14/05/2018, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

Pour les équipements sanitaires et médicaux un minimum de 25 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

**13.5.** - L'emploi d'essences locales pour les haies vives est obligatoire.

**13.6.** - Dans l'espace vert seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. La surface minimum sera établie sur la base de 6 m<sup>2</sup> par logement.

**13.7.** Dans l'espace vert seront inclus :

- les murs de façade végétalisés, s'ils présentent un impact significatif sur l'environnement, c'est-à-dire une bonne visibilité depuis l'espace public et une largeur minimum d'au moins trois mètres.

- les toits-terrasses, s'ils sont aménagés avec des végétaux pérennes et s'ils présentent par unité respective, une surface minimum de 100 m<sup>2</sup>.

### Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

#### **ARTICLE UE 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols**

**14.1.** - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

	C.O.S. maximum
Constructions :	
- à usage d'habitation	0,55
- à usage d'équipement collectif	0,80
- à autres usages autorisés	0,55

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 270 m<sup>2</sup> et existante à la date de l'approbation du PLU.