

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Zone constituée d'un tissu urbain résidentiel à dominante d'habitat individuel sur grandes parcelles avec des équipements publics et privés de proximité.

Les activités et services y sont autorisés dans la mesure où ils ne génèrent aucune nuisance pour l'environnement et se développent sur une superficie réduite.

Le secteur UGa correspond au quartier de la Bretèque dans lequel des règles particulières sont prévues.

NB : Dans la zone UG, 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 UG 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, de stationnement et hôtelier..

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

1.4. - Dans le secteur UGa, toutes constructions autres que celles à usage d'habitation sauf pour extension des activités existantes.

ARTICLE UG 2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1. - Nonobstant les dispositions de l'article UG 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, le 14/05/2018 et le 28/02/2019, mis à jour le 06/01/2017, mis en compatibilité le 12/02/2018.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UG 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 UG 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 UG 5 - Caractéristiques des terrains

5.1. - En cas de zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité de raccordement, un minimum parcellaire de 1 000m² est exigé, excepté pour les ouvrages techniques.

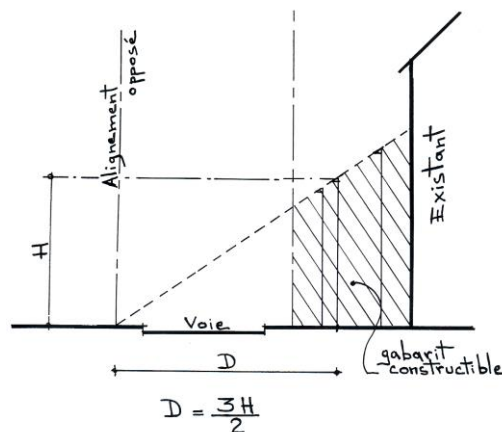
5.2. - **Secteur UGa** - Minimum 2 000 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles existantes d'au moins 1 000 m² à la date d'approbation du PLU et à l'édification des ouvrages techniques.

ARTICLE UG 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. Les constructions pourront se situer en retrait, en s'implantant dans le prolongement des façades existantes en bon état.

6.2.- Pour les extensions de constructions existantes, les bâtiments annexes d'une surface de plancher, ou emprise au sol, inférieure à 20m² 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.



6.3. - **Secteur UGa** - Un retrait minimum de 5 mètres est imposé.

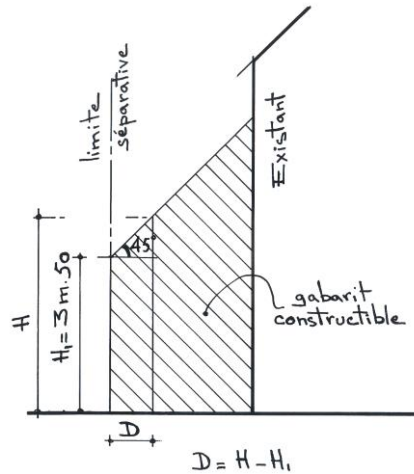
ARTICLE UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. - Pour les constructions à usage d'habitation d'une surface de plancher inférieure à 500 m² :

- Les constructions seront édifiées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à partir du sol naturel sans jamais être inférieure à 5 mètres.
- Les bâtiments annexes d'une surface de plancher ou emprise au sol, inférieure à 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres seront édifiés en limite ou à une distance au moins égale à 1,50 mètre des limites séparatives.

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. - Secteur UGa :

Toute construction principale devra respecter une marge de recul de 20 mètres par rapport aux limites de propriété jouxtant la Forêt Verte, sauf pour les bâtiments annexes d'une surface de plancher ou emprise au sol inférieure à 20 m².

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

Sans objet

ARTICLE UG 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 20 % 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.

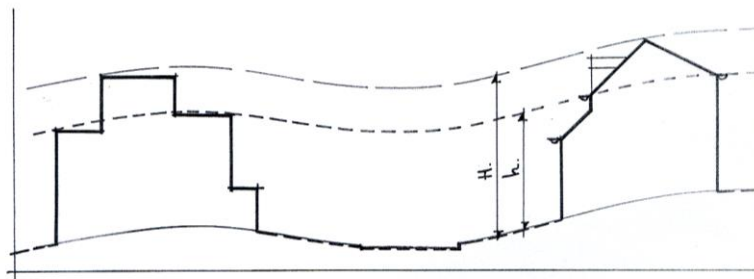
ARTICLE UG 10 - Hauteur des constructions

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
Toutes constructions	10 m	6 m



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.

ARTICLE UG 11 - Aspect extérieur

11.1. - 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.

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

11.3. - Pour les « propriétés remarquables » visées à l'article 3 du titre 1, le respect des caractéristiques architecturales d'origine sera exigé sur le bâti existant.

11.4. - 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 mètres. 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.

11.5 - Les portails des propriétés doivent en principe être situés à 5 mètres en retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement futur.

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.

ARTICLE UG 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 et en cas de changement d'affectation, il est exigé :

- 1 - Pour les constructions à usage de logement : 2 places par logement dont 1 couverte.
- 2 - Pour les bureaux et services : 1 place pour 30 m² de surface de plancher
- 3 - Pour les autres constructions 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. - 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.

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

ARTICLE UG 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, un minimum de 50 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

13.5. - Secteur UGa :

Pour toute opération de construction à l'exclusion des ouvrages techniques, un minimum de 60 % de la superficie des terrains devra être traité en espaces verts d'accompagnement.

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

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE UG 14 - Possibilités maximales d'occupation des sols

14.1. - Les constructions devront répondre aux conditions suivantes :

C.O.S. maximum

Toutes constructions

0,25

Sans préjudice du respect des articles 1 à 13 du présent chapitre, une surface de plancher de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 600 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.

Secteur UGa

0,20

Pour le secteur UGa, une surface de plancher de 150 m² maximum est autorisée sur toute parcelle d'une superficie inférieure à 750 m² et existante à la date de l'approbation du PLU.