

## **CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG**

Cette zone comprend un secteur UGa et un secteur UGb.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UG.1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- D'une manière générale, sont interdits les établissements qui par leur nature, leur importance, leur aspect sont incompatibles avec le bâti environnant.
- Les constructions à usage de commerces, artisanat bureaux à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.
- Le long de la rue de Meaux, les hôtels sont interdits.
- Les constructions et les installations à usage d'industrie.
- Les installations classées soumises à autorisation préalable
- Les exploitations agricoles
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés à l'article UG 2
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles au sens des articles R421-23d du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de toute nature.

#### **ARTICLE UG.2 - Occupations et utilisations du sol soumises a conditions**

---

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux d'une Surface Plancher inférieure à 150 m<sup>2</sup>.
- Les constructions d'entrepôt à condition qu'ils soient liées aux activités autorisées dans la zone.
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et qu'elles n'entraînent aucune incommodité majeure pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements des sols directement liés aux travaux de construction de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

## **Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances**

### Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres

L'ex RN3 est de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La RD44 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

La ligne de RER de type 2

Dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe figurant au présent dossier de PLU.

### Périmètre de risque lié à la dissolution du gypse antéludien et/ou aux anciennes carrières.

Dans les périmètres de risques délimités sur les documents graphiques, les constructions sont soumises à l'autorisation préalable d'un organisme agréé et doivent respecter les règles techniques prescrites par cette dernière (arrêtés préfectoraux du 21 mars 1896 modifiés le 18 avril 1995).

### Risque retrait-gonflement (présence d'argile dans le sous-sol)

Dans les zones impactées par ce risque, toute nouvelle construction devra prendre en compte les prescriptions de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Île de France, présentées dans la plaquette en annexe 6.3.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG.3 - Accès et voirie**

---

#### **3.1. Accès**

3.1.1. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Ce passage devra avoir les caractéristiques imposées aux voies privées.

3.1.2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la Défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur.

## **3.2. Voirie**

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 8 mètres. Cette emprise peut être réduite à 5 mètres pour les voies d'une longueur inférieure à 25 mètres.

3.2.2. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité de telle manière que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

## **3.3. Pans coupés**

A 3.5 mètres de l'intersection de deux alignements existants ou projetés, un pan coupé sera réalisé.

---

## **ARTICLE UG.4 - Desserte par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

Toutes précautions doivent être prises pour que les installations ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni ne puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2. Assainissement**

Tout branchement au réseau public est obligatoire et devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

Tout projet d'aménagement devra prendre en compte les éventuelles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique en vue d'éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols et cours. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, qui n'auront pu être évités, devront être étanches.

#### **4.2.1 Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Tout projet d'assainissement des eaux usées doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

#### 4.2.2. Eaux pluviales

4.2.2.1. Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau prévu pour la collecte de celles-ci après mise en œuvre de tous dispositifs opportuns permettant d'écrêter les débits d'apport. Les services concernés pourront fournir à cet effet un ensemble de solutions possibles adaptables à chaque cas. Toute construction devra être édifiée 20 cm au moins au dessus du niveau du caniveau ou utiliser un appareillage nécessaire à une bonne condition d'évacuation des eaux. Cet appareillage doit être capable d'évacuer les eaux pluviales en fonction du volume aménagé, sous la limite du caniveau de la rue, en moins de 5h.

Tout projet d'assainissement des eaux pluviales doit être conforme au règlement sanitaire départemental.

Quelque soit l'opération d'urbanisation, l'imperméabilisation et le ruissellement engendré devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées, en priorité à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et de l'urbanisme.

4.2.2.2. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau, la construction ne seront admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément à la réglementation en vigueur les dispositifs permettant l'évacuation directe des eaux de pluie vers un mode de déversoir désigné par les services techniques communaux.

4.2.2.3 La gestion des eaux pluviales par infiltration dans le terrain est interdit sur les zones de risques liées à la dissolution du gypse antéludien.

#### 4.2.3. Déchets

Toute construction nouvelle doit réaliser dans l'unité foncière du projet, un lieu de stockage des conteneurs pour le tri sélectif. Il devra être couvert et adapté en fonction du nombre de réceptacles.

### **ARTICLE UG.5 - Caractéristique des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UG.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies**

---

6.1. Le nu des façades de toute construction doit être édifiée à 5 mètres au moins de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

6.2. Dans le cas de voie privée commune, la limite latérale effective de la voie ainsi que l'aire de retournement sont pris comme alignement.

Les saillies édifiées en surplomb des marges de reculement obligatoires seront assimilées aux saillies visées ci-dessus.

6.3. Pour les constructions existantes ne respectant les règles d'implantation par rapport aux voies, les extensions sont autorisées si elles n'aggravent pas la non-conformité avec la règle édictée.

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

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, à l'exception des cas suivants :

- **BANDE DE 25m A COMPTER DE LA MARGE DE RECULEMENT**

##### **7.1 Largeur de façade de l'unité foncière inférieure à 10m :**

- Lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière est inférieure à 10 m, la construction en mitoyenneté est obligatoirement implantée sur les deux limites latérales.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'activité où les marges d'isolement s'imposent (7.3).

##### **7.2 Largeur de façade de l'unité foncière supérieure à 10m et inférieure à 15m:**

- Lorsque la largeur de la façade de l'unité foncière est supérieure à 10 mètres et inférieure à 15m, la construction est obligatoirement implantée sur une seule limite latérale. Sur l'autre limite, la marge d'isolement s'impose.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage d'activité où les marges d'isolement s'imposent (7.3).

##### **7.3 Largeur de façade de l'unité foncière supérieure à 15m**

Les marges d'isolement s'imposent (7.3).

- **AU-DELA DE LA BANDE DE 25m A COMPTER DE LA MARGE DE RECULEMENT**

Les marges d'isolement s'imposent (7.3).

- **MARGES D'ISOLEMENT**

Lorsque les constructions ne joignent pas la ou les limites séparatives, la largeur de la marge d'isolement sera au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit (ou à l'acrotère), élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures supérieures à 0.25m<sup>2</sup>.

Pour les parties de constructions comportant uniquement des ouvertures de dimension inférieure à 0.25m<sup>2</sup>, une distance de 4 m minimum doit être respectée.

- **CONSTRUCTIONS ANNEXES**

Les constructions annexes (garages, abris de jardins) inférieure à 3m de hauteur sont autorisées en limite séparative.

Dans le secteur UGa, dans le cas de lotissement ou de PC valant division, les règles d'implantation par rapport aux limites séparative s'apprécieront lot par lot.

- **EXCEPTIONS**

Pour les constructions existantes ne respectant pas les marges d'isolement, les extensions sont autorisées à condition que la marge d'isolement existante le long de la limite séparative (du côté où il y a non respect de la règle), ne soit pas réduite.

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

---

Les constructions doivent être implantées à plus de 10 mètres les unes des autres.

### **ARTICLE UG.9 - Emprise au sol**

---

9.1. Secteurs UG et UGa : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30 % de la surface totale de l'unité foncière.

Secteur UGb : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière.

Secteurs UG, UGa et UGb : Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière.

9.2. Constructions existantes : sont autorisées l'extension ou l'aménagement des constructions à usage d'habitation, qui ne respecteraient pas les règles de l'article 9, à condition que la construction ait été édifiée antérieurement à la date du 29 octobre 1974 et qu'il ne résulte aucune aggravation du dépassement par rapport à ces règles.

### **ARTICLE UG.10 - Hauteur maximale des constructions**

---

10.1. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+1+Combles aménageables et 9 mètres.

10.2. Ne sont pas limités par cette hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures à faibles emprises.

10.3. N'est pas limitée par le présent article, la hauteur des équipements d'infrastructures (tels que les châteaux d'eau, tours de contrôle..., et constructions d'équipements d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UG.11 - Aspect extérieur**

---

#### **11.1. Clôtures sur rue**

La hauteur des clôtures ne peut dépasser 2 mètres et 0.90 mètre pour le mur bahut. Elles seront ajourées (grilles ou grillage). L'annexe F du règlement fixe la composition à privilégier.

#### **11.2 Clôture sur rue**

- Largeur de façade de la parcelle inférieure à 20m : un seul portail est autorisé

- Largeur de façade de la parcelle supérieure à 20m : Deux portails sont autorisés mais en respectant une distance de 10m entre les deux portails.

Parcelle ayant une façade sur 2 voies : un seul portail est autorisé.

### **11.3. Clôture à l'angle de deux voies**

Si l'unité foncière se trouve à l'angle de deux voies, la clôture devra être implantée selon un pan coupé réalisé à une distance de 3.5 mètres de l'intersection des alignements existants ou projetés.

Un portail est autorisé sur chaque rue avec un intervalle de 10m entre chaque portail.

### **11.4. Clôtures sur limites séparatives**

La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne pourra dépasser 2 mètres.

### **11.4. Aspect extérieur des constructions**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère environnant. Les articles R.111-26, R.111-27 du Code de l'Urbanisme permettent de refuser un permis de construire en raison de l'aspect architectural et de la protection de l'environnement.

## **ARTICLE UG.12 - Stationnement des véhicules**

---

**12.1.** Le stationnement des véhicules, cycles et motocycles correspond aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. A cet effet, des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après devront être réalisés.

### **- Véhicules automobiles**

12.1.1. Les places de parking pour les véhicules automobiles devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.40 m, une longueur de 5m (soit une superficie de 20m<sup>2</sup> y compris accès et circulation).

12.1.2. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le bénéficiaire peut être autorisé à solliciter l'application de l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

**12.2.** Les normes de stationnement des véhicules motorisés individuels sont ainsi définies :

12.2.1. Constructions à usage d'habitation :

- 1 place pour 55 m<sup>2</sup> SdP dont 50% couvert en UG et UGb
- 2 places par logement en UGa

12.2.2. Bureaux :

- Norme plancher : Sans objet
- Norme plafond :
  - o 1 place par tranche de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans un rayon de 500 mètres autour de la gare RER Vert Galant

- o Sans objet dans les autres cas.

12.2.3. Activités et artisanat : outre le stationnement des véhicules lourds et des aires de manœuvre, il devra être prévu 1 place de parking par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2.4. Commerces: Sans objet.

12.2.5. Hôtels : Il devra être prévu 1 place de parking par chambre jusqu'à 40 chambres + 0.5 places par chambre au-delà de 40 chambres. Pour les hôtels de plus de 40 chambres, une partie de ces places devra être accessibles aux autocars dont 50% couvert.

12.2.6. Restaurants : Sans objet

12.2.7. Foyers

Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants : 1 place de parking pour 3 lits,

Foyers pour personnes âgées : 1 place de parking pour 8 logements dont 50% couvert.

12.2.8. Etablissement hospitaliers et cliniques : 1 place de parking pour 3 lits dont 50% couvert.

12.2.9. Etablissements scolaires :

- du 1<sup>er</sup> degré : 1 place de parking par classe

- du 2<sup>ème</sup> degré : 2 places de parking par classe dont 50% couvert

Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.

### **12.3 Normes de stationnement pour les vélos :**

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour les constructions nouvelles à destination d'activité, commerces d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>, l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 10 employés.

Pour les établissements scolaires l'espace possède une superficie représentant au moins 1 place pour 8 élèves.

Pour toutes autres constructions de service public ou d'intérêt collectif, l'espace possède une superficie représentant 1 place / 20 places de capacité de réception.



## **ARTICLE UG.13 - Espaces libres et plantations**

---

### **13.1. Espaces Boisés classés**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 à L. 113-7 du Code de l'Urbanisme.

### **13.2. Obligations de planter**

13.2.1. En UG et UGb, 50% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés. En UGa, 40% au moins de la superficie totale de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre et plantés.

13.2.2. Les espaces plantés doivent comporter un minimum d'un arbre de haute tige (plus de 7 mètres à l'état adulte) pour 100 m<sup>2</sup>.

13.2.3. La plantation de saules pleureurs est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.

### **13.3. Protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.**

Les espaces verts repérés au document graphique au titre de l'article L. 151-19 sont inconstructibles à l'exception des édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone (locaux annexes, abris de jardin). Dans un rayon de 6 mètres autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG.14 - Coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS**

### **ARTICLE UG.15 – Performances énergétiques et environnementales**

---

L'emprise au sol est majorée de 30% pour les constructions à usage d'habitation dépassant de 20% les critères de la RT2012, soit :

- Une emprise au sol maximum de 39% en UG et UGa
- Une emprise au sol maximum de 26% en UGb.

### **ARTICLE UG.16 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

---

Les constructeurs sont invités à se raccorder au réseau numérique lorsque cela est possible.

