

TITRE II - CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

CARACTÈRE DE LA ZONE UG

La zone UG est géographiquement située dans secteurs comportant des habitations individuelles implantées isolément, en semi-continu ou en bande.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions et occupations du sol destinées aux activités industrielles.
2. Les installations classées, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2.
3. Les dépôts de matériaux à l'air libre,
4. Les terrains de camping,
5. Les terrains de caravaning,
6. Le stationnement des caravanes,
7. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
8. La création ou l'extension de carrières,
9. Les affouillements et exhaussements du sol, dans le périmètre du plan de prévention du risque d'inondation, le règlement du PPRI doit être appliqué.
10. Les commerces de plus de 500 m² de surface de vente,
11. Les stations-service,
12. Les entrepôts.

ARTICLE UG 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

a. Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise au régime de la déclaration préalable par délibération du 18 septembre 2007 ;
2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir par délibération du 18 septembre 2007 ;
3. Les travaux de ravalement de tout ou partie de bâtiment sont soumis au régime de la déclaration préalable par délibération du 27 juin 2016.

b. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les commerces, à condition qu'ils soient inférieurs ou égaux à 500m² SdP.

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodités excessives (bruit, odeurs, pollution) et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement (cf. article UG1 3).

L'aménagement des installations classées existantes, à condition :

- a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Dans le périmètre du P.P.R.I., les prescriptions du P.P.R.I. figurant en annexe du P.L.U. doivent être respectées.

Dans le périmètre du P.P.R d'effondrement des carrières, les prescriptions du P.P.R figurant en annexe du PLU doivent être respectées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3 - Accès et voirie

a. Accès*

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil, permettant de créer un accès répondant aux conditions du présent article.

2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique en bon état de viabilité, directement, ou par l'intermédiaire d'une voie à créer ; la largeur de cette voie est définie à l'alinéa UG 3 b 1 ci-après. Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les voies express et les autoroutes.

3. Un seul accès charretier de 3,5 m de large au maximum est autorisé par logements; il doit être aménagé de façon à apporter une gêne minimum à la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès n'est autorisé que sur celle de ces voies qui présente le moins de gêne ou de risques pour la circulation. L'accès dans les pans coupés est interdit.

Des dispositions différentes pourront être admises à titre exceptionnel, quand il n'y a pas de stationnement public possible à proximité du terrain ou quand la création d'un 2ème accès n'entraînerait pas de gêne pour le stationnement public.

4. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

b. Voiries*

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les caractéristiques des voies nouvelles en impasse doivent respecter le règlement départemental en vigueur pour la desserte des véhicules de secours.

La largeur des voies (chaussée et trottoirs) à créer est la suivante :

- en sens unique largeur totale minimale de 3 m, sur toute sa longueur.
- en double sens de circulation : largeur minimale de 5m, sur toute sa longueur.

2. Les voies privées susceptibles de classement dans le domaine public doivent présenter les caractéristiques nécessaires à ce classement.

ARTICLE UG 4 - Desserte par les réseaux

a. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

b. Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement suivant la réglementation en vigueur.

En cas de difficultés techniques importantes de se raccorder au réseau, un dispositif d'assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur, peut être admis sur autorisation du Maire, délivrée après avis technique de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales. Ce dispositif doit être prévu pour être facilement débranché en vue du raccordement direct au réseau public, lorsqu'il sera aménagé de telle sorte que les difficultés techniques disparaîtront. Toutefois, l'assainissement autonome est interdit dans les périmètres de carrières.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de se raccorder, des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont exigés. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle par un puits d'infiltration. Le stockage et la réutilisation des eaux peuvent être également envisagés si la nature du sol ne permet pas l'infiltration.

Dans les périmètres de carrières, les puits d'infiltrations doivent se situer le plus loin possible des cavités souterraines ou être descendu en profondeur sous le dernier niveau de carrières.

Les aménagements réalisés doivent garantir un débit de fuite maximum conforme au règlement d'assainissement.

3. Électricité, téléphone

Dans les voiries nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être souterrains. Dans tous les cas, les raccordements correspondants sur les parcelles privées sont souterrains.

4. Déchets

Pour les nouvelles constructions de plus de deux logements, des emplacements poubelles, correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective nécessaires aux usagers, doivent être aménagés, avec accès direct sur le domaine public. Dans le cas où les locaux ne permettent pas l'accès direct sur rue, il est vivement recommandé de prévoir un lieu de stockage sur le domaine privé, facilitant l'accès aux bacs les jours de collecte.

ARTICLE UG 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques et privées

1. Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance de 4 mètres minimum de l'alignement futur, tel que défini sur les documents graphiques, ou de l'alignement actuel s'il n'est pas défini d'alignement futur. Toutefois, pour les terrains situés à l'intersection de deux voies, la marge de reculement pourra n'être exigée que par rapport à une seule des deux voies, si les dispositions architecturales adoptées le justifient.

Seules sont autorisées dans les marges de reculement les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des vues*, telles que les balcons ouverts ou fermés, sont interdites dans les marges de reculement*.

2. En ce qui concerne les voies privées, la limite latérale de la voie est prise comme alignement.

3. Dans le cas de composition architecturale traitant un ensemble de logements avec commerces ou autres activités autorisées, les marges de reculement définies ci-

dessus peuvent être modifiées pour permettre le stationnement de véhicules en dehors de la voie publique ou donner une meilleure accessibilité.

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

a. Implantation par rapport aux limites séparatives latérales*

1. L'implantation des constructions doit respecter les règles suivantes :

Pour les unités foncières dont la largeur est inférieure ou égale à 12 m, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites.

Pour les unités foncières dont la largeur est supérieure à 12 m, l'implantation sur les deux limites est autorisée seulement en ordre discontinu, c'est à dire qu'une implantation sur les deux limites est possible, à condition que cette implantation se réalise sous la forme de constructions distinctes sur un même terrain.

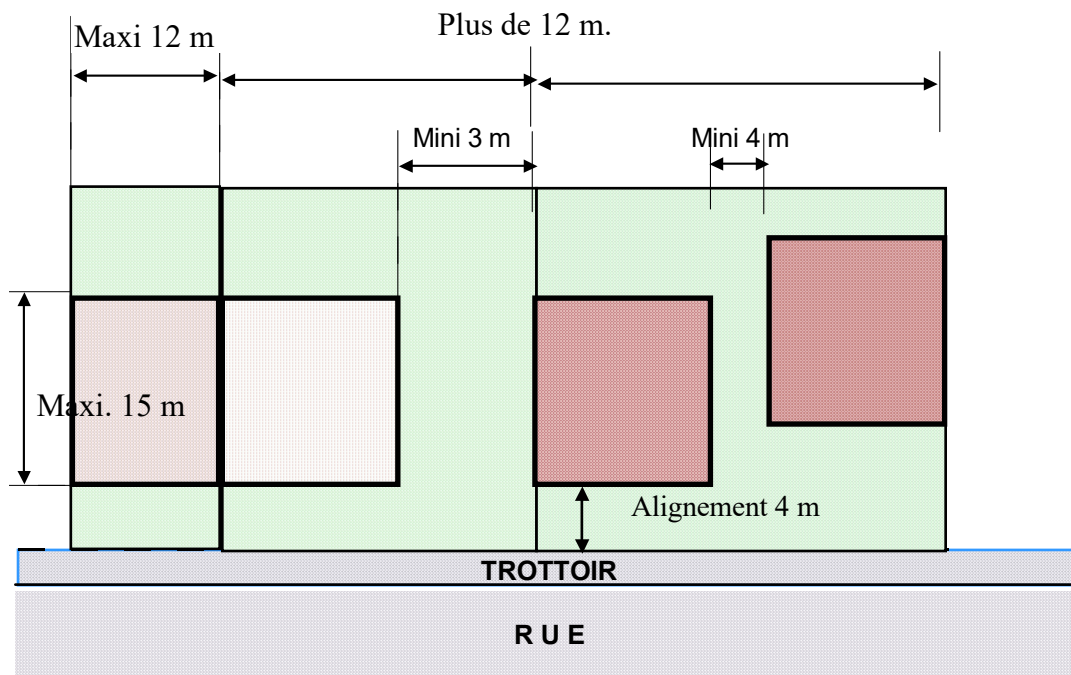
Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la largeur sur voie retenue est la plus large des deux.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, elle doit présenter un mur aveugle* sur la limite et sa longueur sur cette limite ne doit pas excéder 15m maximum. La limite de longueur ne s'applique pas aux équipements publics.

Lorsque la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance de la construction à la dite limite doit respecter les règles suivantes :

- Dans le cas d'un mur aveugle* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue : une distance de 3 m minimum.
- Dans le cas d'un mur ou d'une construction comportant des points de vue* : une distance de 8 m minimum, sauf contrat de cour commune*.

Plan d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

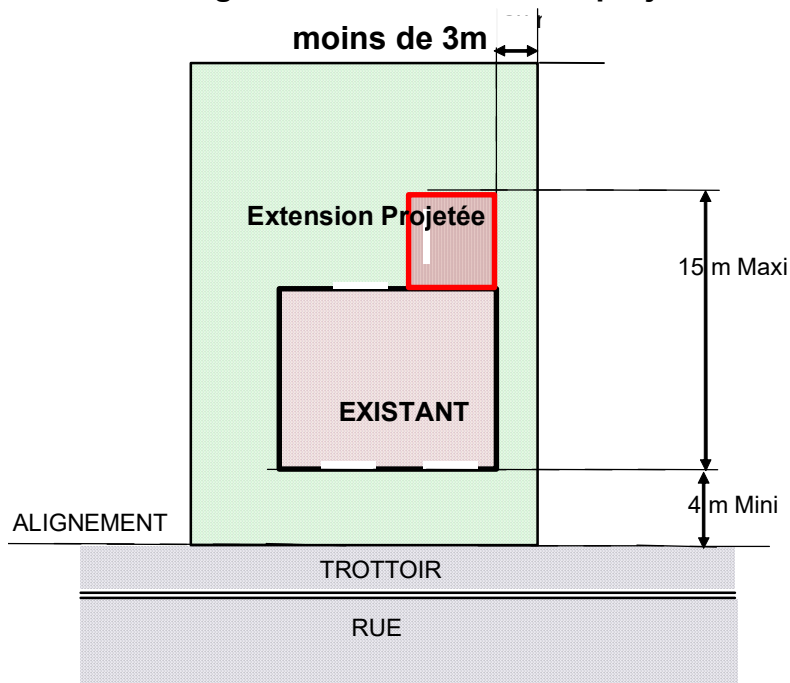


2. Lorsqu'un bâtiment existant est implanté à moins de 3 m d'une limite séparative, l'extension verticale et, ou horizontale en prolongement de ce bâtiment avec un mur aveugle est autorisée sur une longueur (profondeur) totale (bâtiment existant + extension) de 15 m maximum en vis-à-vis de cette limite.

3. Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

L'isolation thermique extérieure dans la marge de recul est autorisée avec une épaisseur maximum de 0,20 m.

Toutes les autres saillies, notamment celles susceptibles de donner des points de vues telles que les balcons ouverts ou fermés, les escaliers, sont interdites dans les marges de recul.

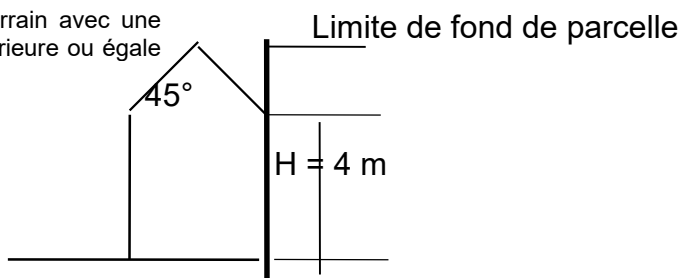
Plan d'alignement des extensions projetées**4. Exceptions :**

- les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m (calculée par rapport au niveau de(s) plancher(s) qu'elles éclairent) sont autorisées sans limite de distance par rapport au fond voisin,
- les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5m du fond voisin (distance comptée depuis le bord du bassin).

b. Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles*

1. L'implantation en limite séparative de fond de parcelle est autorisée sur les terrains d'une profondeur inférieure ou égale à 25 m. La hauteur de la construction, admise en fond de parcelle, doit être inférieure ou égale à 4 m, la toiture ayant une pente inférieure ou égale à 45° , et la longueur construite étant de 15 m maximum. (cf. schéma 1). Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative, elle doit présenter un mur aveugle* sur la limite.

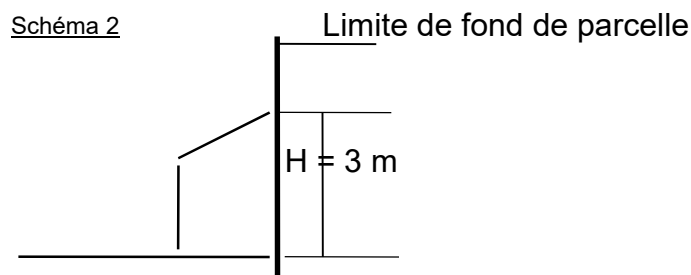
Schéma 1 : Terrain avec une profondeur inférieure ou égale à 25 m.



2. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance par rapport à la limite séparative de fond de parcelles soit égale ou supérieure à 8 m ; cette distance est ramenée à 3 m pour les parties de construction aveugles ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue.

Dans les reculs imposés, les saillies telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres sont limitées à 0,25 m d'avancée.

3. Toutefois, les abris de jardin, les abris pour automobiles, motos et vélos ainsi que les extensions ou surélévations d'habitations existantes d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m, mesurée au faîtage du toit, et avec un mur aveugle* sur la limite peuvent être implantés en limite séparative de fond de parcelles (cf. schéma 2). Ces abris et annexes ne peuvent être transformés en logement.



4. Exceptions :

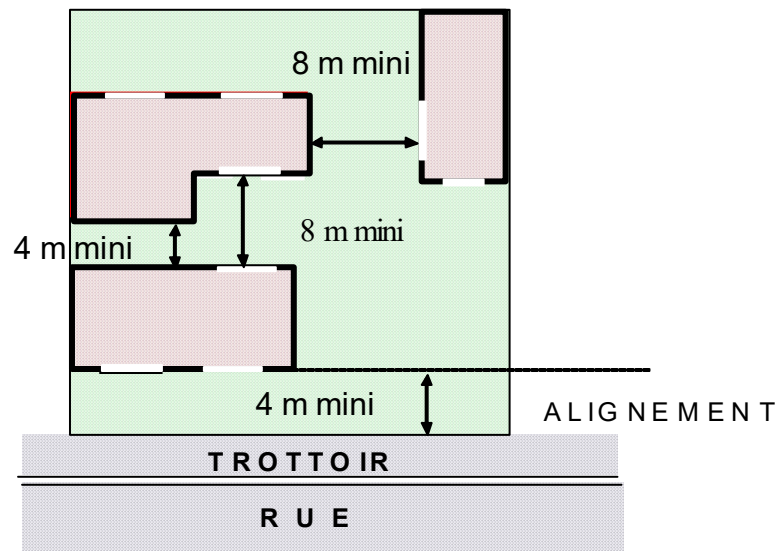
- les fenêtres de toit d'une hauteur d'allège $\geq 1,90$ m (calculée par rapport au niveau de(s) plancher(s) qu'elles éclairent) sont autorisées sans limite de distance par rapport au fons voisin,
- les piscines enterrées non couvertes et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5m du fond voisin (distance comptée depuis le bord du bassin).

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

La distance entre constructions non contiguës, sur une même propriété doit être :

- entre les murs comportant des vues : de 8 m. minimum.
- entre les murs aveugles* ou comportant des baies n'offrant aucun point de vue : de 4 m. minimum

Plan d'implantation des constructions les unes aux autres sur une même parcelle



Seules sont autorisées dans les reculs imposés, les saillies de faible importance inhérentes au gros oeuvre, telles que celles résultant de l'encadrement des portes et fenêtres, des appuis de fenêtre, ou réalisées à titre d'élément décoratif, telles que bandeaux, pilastres... Elles sont limitées à 0,15 m d'avancée. Sont également autorisés dans la marge de reculement les installations ou locaux techniques nécessaires aux réseaux ou collecte des déchets.

Pour les constructions existantes, une isolation thermique extérieure de 0.20 m dans la marge de retrait est possible même si elle est inférieure à 4 m.

Exceptions pour les maisons individuelles :

- pour les annexes de 8m² d'emprise au sol maximum n'excédant pas une hauteur de 3 m : pas de règle pour les distances entre constructions sur une même propriété,
- pour les garages annexes, auvents, carports, n'excédant pas 18m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3 m et ne comportant pas d'autres baies que des portes pleines ou des baies d'une hauteur d'allège supérieure à 1,90m : la distance minimale entre une maison individuelle et sa propre annexe est de 3m.

La distance entre les constructions et une piscine enterrée non couverte et dont le débord par rapport au terrain naturel n'excède pas 20cm, n'est pas réglementée.

ARTICLE UG 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie du terrain d'implantation.

Rappel : la définition de l'emprise au sol est contenue dans l'annexe au présent règlement.

ARTICLE UG 10 - Hauteur maximum des constructions

Nota : la définition de la hauteur maximum et de son mode de mesure est donnée dans l'annexe au présent règlement.

a. Hauteur absolue

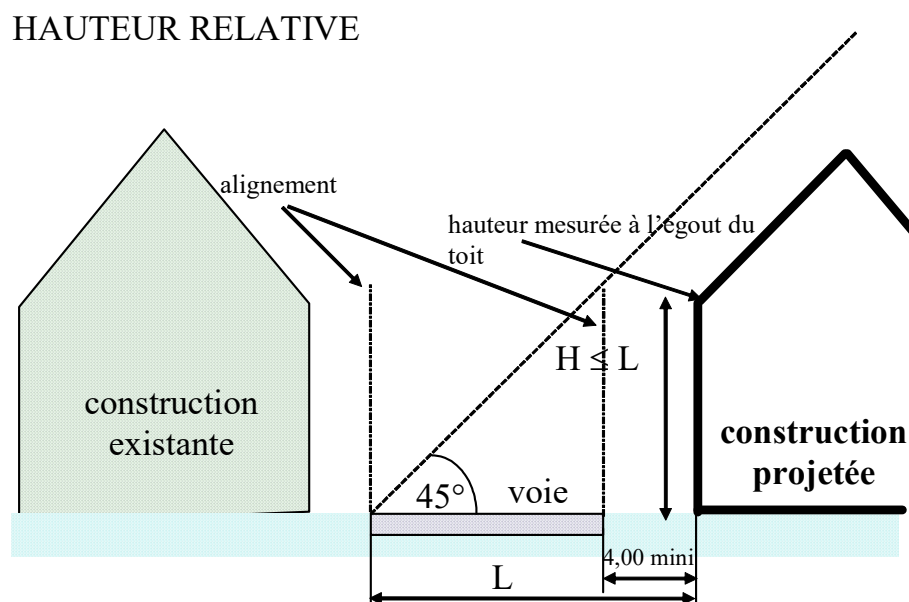
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 m au faîtage.

b. Hauteur relative

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment à créer et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie prévue au Plan Local d'Urbanisme, ou à défaut, de la largeur de voie existante. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

Schéma d'hauteur relative



ARTICLE UG 11 - Aspect extérieur

1. Le permis de construire ne peut être accordé si la construction, par sa situation ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de volume, s'adapter au terrain naturel et s'intégrer au paysage et à l'environnement bâti.

2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit des matériaux tels que carreaux de plâtre,

agglomérés, briques autres que les briques de parement, etc. est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites.

3. Les clôtures, portails et portillons en façade sur rue ne doivent pas excéder 2 m de hauteur au-dessus du trottoir. Les piliers des portails peuvent avoir une hauteur supérieure (2,3m maximum).

En cas de différence de niveau entre le trottoir et le sol naturel de la parcelle, la hauteur est mesurée à partir de celui des deux niveaux qui est le plus élevé. Dans les voies en pente, le profil de la clôture doit être déterminé en fonction de l'importance de la pente et de la longueur de la clôture.

Les clôtures sur rue (mur, travées, portails, portillons...) doivent présenter un aspect général cohérent et en harmonie avec les clôtures et constructions environnantes. Il est nécessaire de garder une unité d'aspect entre les bâtiments et tous les éléments de clôture en façade sur rue. Les clôtures peuvent être constituées soit d'une grille, de lisses, d'un grillage (non torsadé), soit de l'addition d'une haie vive et d'un des autres dispositifs. Les tôles pleines sont interdites sauf cas de festonnage*.

Un muret maçonné doit faire soubassement, sa hauteur devant être comprise entre 40 cm et 80 cm sauf pour s'harmoniser avec les murs voisins.

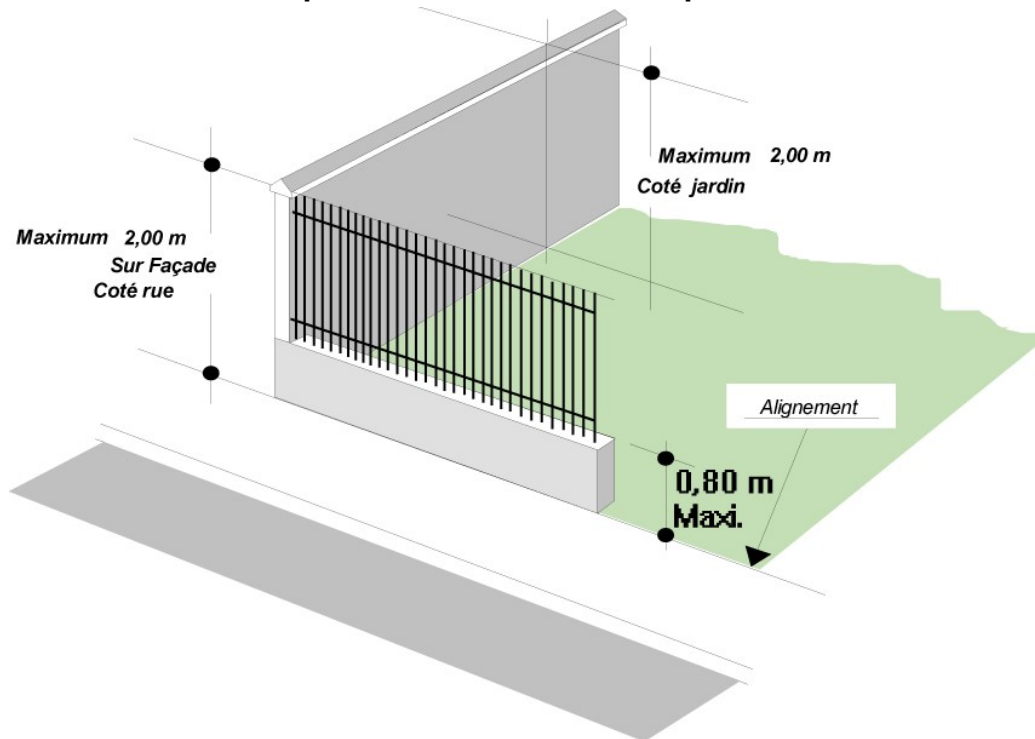
En zone inondable, le muret devra permettre le passage des eaux en cas de crue, par un muret percé d'évents ou tout autre dispositif permettant le passage de l'eau.

Dans les zones patrimoniales (ZPPAUP, SPR), les clôtures doivent respecter la réglementation spécifique applicable.

4. Les autres clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,00 m de hauteur et peuvent par exemple être réalisées en maçonnerie, en grillage de toute nature (à l'exception du fil de fer barbelé), ou en haies vives non épineuses.

En cas de différence de hauteur du terrain naturel de la propriété par rapport au terrain naturel de la propriété voisine, la hauteur maximale de la clôture séparative de ces deux propriétés, qui est fixée à 2 mètres, pourra être calculée à partir du terrain le plus haut, sans pouvoir excéder une hauteur de 2,60 m par rapport au terrain le plus bas.

Schéma d'implantation et caractéristiques des clôtures



ARTICLE UG 12 - Stationnement

Rappel : les normes à respecter pour le stationnement vélos et les installations pour la recharge des véhicules électriques sont indiquées à l'article XI des dispositions générales.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

a. Pour les constructions à usage d'habitation*

Une place de stationnement par logement de 40 m² de surface de plancher ou moins. Deux places de stationnement par logement de plus de 40m² de surface de plancher.

Logements locatifs sociaux : 1 place par logement

Les aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent être obligatoirement prévues conformément aux dispositions de l'article XI des dispositions générales.

b. Pour les constructions à usage de bureau (y compris les bâtiments publics).

Dans un rayon de 500 mètres de la gare « Houilles – Carrières sur Seine » :

Une place par tranche complète de 45 m² de surface de plancher. Il est interdit de prévoir plus ou moins de places.

Le rayon de 500 mètres est calculé à vol d'oiseau à partir de l'entrée dans le bâtiment de la gare de « Houilles – Carrières sur Seine » du côté de la rue Robespierre.

Au-delà du rayon de 500 mètres :

Une place de stationnement par tranche complète de 55m² de surface de plancher.

c. Pour l'artisanat

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher

d. Pour les établissements commerciaux

Commerces de proximité :

Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher. Les commerces de moins de 50 m² sont exonérés de stationnement.

Hôtels et restaurants.

Une place de stationnement par chambre,

Une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces normes peuvent toutefois être diminuées pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

Salles de spectacles et de réunions, autres Etablissements Recevant du Public.

Le nombre de places de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité sur la base de 1 place par 10 personnes entamée.

e. Pour les CINASPIC*

Le stationnement sera déterminé en fonction des besoins spécifiques de chaque équipement.

MODE D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (300m), le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions fixées par l'article L.151-33 du code de l'urbanisme :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation ;
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

ARTICLE UG 13 - Espaces libres et plantations

Les constructions sont accompagnées d'espaces verts*.

1. 40% de l'unité foncière au minimum doivent être aménagés en espaces verts.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par trois places minimum.
3. Les voies nouvelles doivent comporter des alignements d'arbres.
4. Les espaces verts, jardins, parcs et vergers, protégés au titre des dispositions des articles L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'un entretien régulier. Les arbres existants dans ces espaces ne peuvent être abattus que dans le cadre d'un programme de renouvellement des plantations qui doivent être approuvé préalablement.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - Coefficient d'occupation du sol (COS)

Sans objet.

ARTICLE UG 15 Performances énergétiques et environnementales

Les constructions de la zone devront répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigueur à la date de la demande.

Recommandation : dans la mesure du possible les constructions tendront vers le modèle de bâtiment à énergie positive.

ARTICLE UG 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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