

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG

Selon le rapport de présentation, la zone UG correspond à des ensembles d'habitat à dominante pavillonnaire à préserver. Elle comprend trois secteurs :

- le secteur UGa qui regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de taille moyenne..
- le secteur UGb qui regroupe des unités foncières dont la majorité d'entre elles sont de petite superficie. Il comprend un secteur UGb 1 de servitude de gel.
- le secteur UGc qui regroupe la Cité Jardins.



SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UG 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I - Sont interdits dans tous les secteurs :

- 1- Les constructions à usage d'activité artisanale.
- 2- Les constructions à usage de commerce.
- 3- Les établissements industriels.
- 4- Les constructions soumises à autorisation et à déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées.
- 5- Les constructions annexes, à l'exception des abris de jardins inférieurs à 4m², des serres inférieures à 20 m² et des piscines.
- 6- Les dépôts de toutes natures.
- 7- Les constructions à usage d'entrepôt.
- 8- Les parcs d'attraction.
- 9- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de constructions autorisés.
- 10- Les installations de camping et les stationnements de caravanes soumis à autorisation préalable.
- 11- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- 12- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- 13- L'implantation d'une activité artisanale, commerciale ou industrielle.
- 14- L'implantation de plus d'un abri de jardin par unité foncière.

II - Sont interdites dans les secteurs UG a et UG b :

- 1- Les constructions à usage de bureau à l'exception de celles autorisées à l'article UG 2.
- 2- Le stationnement de caravanes isolées à l'exception de celui autorisé à l'article UG 2

III - Sont interdites dans le secteur UG c :

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol à l'exception de celles autorisées à l'article UG 2.

IV - Sont interdites dans le secteur UG b1

Toute nouvelle construction conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme, à l'exception des extensions autorisées à l'article UG 2.

La durée de gel pour le secteur UG b1 est fixée à 5 ans maximum à la date d'approbation de la présente révision du PLU.

Article UG2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

I - Dans les secteurs UG a et UG b, sont autorisés sous conditions particulières :

- 1- Les constructions à usage de bureau à condition que les surfaces concernées soient intégrées au volume des constructions à usage d'habitat.
- 2- Le stationnement d'une caravane isolée à la condition qu'elle constitue le seul volume destiné à l'habitat sur l'unité foncière.

II - Dans le secteur UG c, sont autorisées sous conditions particulières :

- 1- Les extensions des constructions existantes sous réserve des conditions suivantes :
 - qu'elles ne soient pas visibles du domaine public,
 - qu'elles soient accolées à la façade arrière de la construction existante,
 - et qu'elles n'excèdent pas 15,00 m² de surface de plancher.
- 2- Les constructions reconstruites après sinistre, dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

III - Dans le secteur UG b1, est autorisé sous conditions particulières :

- 1- Une extension des constructions existantes dans la limite de 10m² de surface de plancher, conformément à l'article L.151.41 5° du code de l'urbanisme.

IV - Dans tous les secteurs, sont autorisés sous conditions particulières :

- 1- La division de logements existants
- 2- Dans l'attente du PMHH (Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement), en cas de division de logements existants, la commune préconise les surfaces suivantes par type de logements :

Type	Nb de Pièces	Surface minimale en cas de division pavillonnaire (Loi Carrez) *
T1	1	16 m ²
T1 n°2	T1 n°2	27 m ²
T2	2	41 m ²
T3	3	54 m ²
T4	4	66 m ²

*Hors parties communes

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UG 3 - Accès et voirie

I - Accès

- 1- Aucune opération ne peut prendre accès sur les parcs de stationnement publics ou sur les voies publiques et privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large.
- 2- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus.

II - Voirie

- 1- Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée.
- 2- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 3- Les ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone et les locaux techniques ne sont pas assujettis à la règle de l'alinéa 1 du paragraphe III du présent article.

Article UG 4 - Desserte par les réseaux

I - Alimentation en eau potable

- 1- Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau et pour toutes les extensions de constructions existantes.

II - Assainissement

A l'intérieur d'une même emprise foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions établies par les gestionnaires des réseaux d'assainissement communaux et départementaux à travers leur règlement de service d'assainissement.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée. Il reviendra au pétitionnaire de :

1. Prendre toute précaution pour que les installations d'eau potable ne soient en

aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux, conformément au Règlement Sanitaire Départemental.

2. Eviter le reflux d'eaux du réseau d'assainissement dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

1. Eaux claires

Les eaux claires sont les eaux ayant pour origine le captage de sources, le drainage de nappes (drains, fossés), l'infiltration de nappes au travers de réseaux non étanches, l'exhaure. Les eaux d'exhaure sont des eaux provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines, qui correspondent le plus souvent à des rabattements de la nappe phréatique pour l'épuisement d'infiltrations dans diverses constructions (parkings, voies souterraines) ou fouilles (rejets temporaires).

Les eaux claires, même lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou des installations de climatisation, doivent être rejetées vers le milieu naturel ou au réseau d'assainissement pluvial, directement ou après un prétraitement les rendant aptes à une restitution vers ces exutoires.

La nappe phréatique est susceptible, particulièrement en saison pluvieuse, de monter à un niveau proche du niveau naturel.

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), il sera étudié les variations de niveau des eaux souterraines afin d'éviter leurs intrusions dans les sous-sols et prévoir, si nécessaire, un cuvelage étanche. Les installations pérennes dédiées au rabattement d'eaux de nappe ne sont pas autorisées.

2. Eaux usées

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

Le raccordement des établissements déversant des eaux usées autres que domestiques aux réseaux publics n'est pas obligatoire. Aucun déversement d'eaux usées industrielles ne peut être effectué dans le réseau public de collecte sans être préalablement autorisé par le service public d'assainissement conformément à l'article L. 1331-10 du code de la santé publique.

L'autorisation pourra être assortie de prescriptions concernant l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement de dépollution de ces effluents, en amont de leur déversement au réseau public d'assainissement.

Les eaux issues des parkings souterrains de plus de 25 places subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux usées, à l'exception des eaux pluviales des rampes de parking.

3. Eaux pluviales

Afin de lutter contre les inondations, toute opération d'aménagement devra établir un schéma de gestion des eaux pluviales.

La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public doit être la première solution recherchée.

Toutefois, lorsque l'infiltration à la parcelle de l'intégralité des eaux pluviales n'est pas possible, l'autorisation de raccordement au réseau pluvial peut être accordée.

Les eaux pluviales n'ayant pu être infiltrées sont soumises à des limitations de débit de rejet, afin de limiter à l'aval, les risques d'inondation ou de déversement d'eaux polluées au milieu naturel. Sur le territoire de Drancy, le débit de rejet autorisé est alors de 1L/s/ha.

Le maître d'ouvrage limitera autant que possible l'imperméabilisation de la parcelle, en favorisant la végétation, l'utilisation de matériaux poreux, pavés ou joints, etc... . Il cherchera également à réduire et à ralentir le débit des eaux pluviales à évacuer en privilégiant le ruissellement de surface.

Dans un souci de pérennité, de facilité d'entretien et afin de permettre un écoulement gravitaire, les techniques de stockage à réaliser devront être :

- à ciel ouvert et faiblement décaissées
- esthétiques et paysagères
- support d'autres usages (espaces inondables multifonctionnels)

Les techniques peuvent consister en une toiture terrasse réservoir, un parking inondable, une zone temporaire inondable, intégrée à l'aménagement urbain du projet, et paysagère, des fossés drainants d'infiltration.

Il est à noter qu'aucun trop plein directement raccordé au réseau ne sera accepté. En effet, dans le cas d'un dysfonctionnement de l'ouvrage de stockage, les eaux s'achemineront directement par le trop plein sans régulation. L'ouvrage de stockage ne joue alors plus son rôle de rétention.

En se basant sur une analyse des usages de chaque bassin versant du projet, il convient de déterminer les risques de pollution et de proposer une stratégie de gestion de cette pollution éventuelle. Cette stratégie pourra s'appuyer sur des solutions simples reposant sur la décantation ou la filtration par l'intermédiaire de filtres à sable plantés par exemple.

Par ailleurs, parallèlement au stockage prévu, toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre sous réserve de sa légalité selon l'usage envisagé. Ces dispositifs ne remplacent en aucun cas les stockages prévus dans le cadre de la maîtrise du ruissellement.

III - Réseaux divers

- 1- Les lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique devront être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- 2- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, devront être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- 3- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

IV- Collecte sélective des ordures ménagères

Toute construction doit permettre à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des bacs roulants destinés à recevoir les ordures ménagères des occupants en attente de collecte lorsque des colonnes à déchets enterrées ne sont pas implantées sur le domaine public.

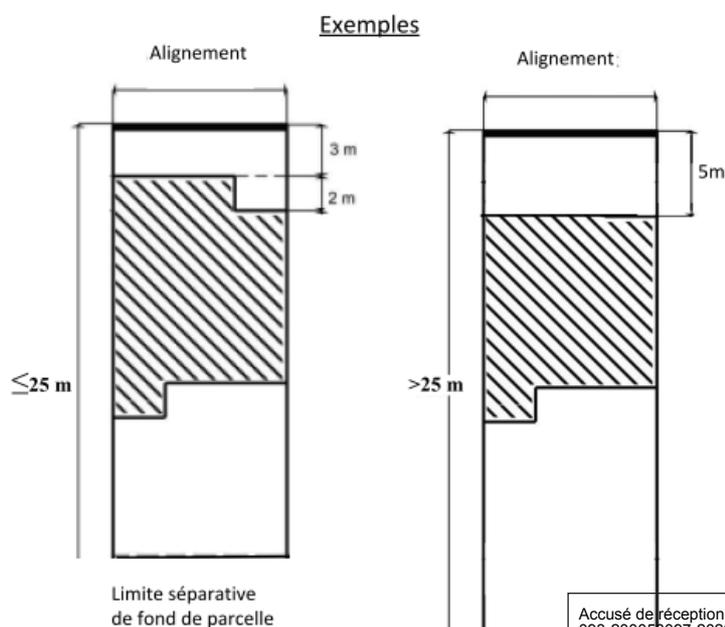
Article UG 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

. Dans les secteurs UG a et UG b

- 1- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est inférieure ou égale à 25,00 m :
- les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
 - l'implantation des parties de façade des constructions donnant accès au stationnement compris dans le volume, est autorisée jusqu'à une distance minimale de 5,00 m comptée en tous points de cette partie de façade à partir de l'alignement.
 - Les ouvrages édiflés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 0,80 m.



- 2- Pour les unités foncières dont la profondeur, calculée à partir de l'alignement jusqu'à la limite séparative de fond de parcelle, est supérieure à 25,00 m :
 - les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5,00 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
 - Par exception, les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas cette règle pourront néanmoins être autorisées si elles s'implantent dans le prolongement de l'existant à une distance minimale de 3,00 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.
 - Les ouvrages édifiés en surplomb des marges de recul obligatoires par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés s'ils forment une saillie supérieure à 1,50 m.
- 3- Pour les unités foncières situées à l'angle de rues, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 2,00 m comptée en tout point de l'alignement et à partir du pan coupé défini à l'article UG11 ci-après.
- 4- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux escaliers, aux perrons et aux auvents de porte d'une superficie inférieure à 3 m².
- 5- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

. Dans le secteur UG c

Les constructions devront s'implanter dans le prolongement de l'existant.

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

. Dans les secteurs UG a et UG b

1- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

- a- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative, soit dans le respect des alinéas b et c du présent paragraphe.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative :

- Elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales
- Les murs de façade latérale implantés en limite séparative ne devront pas excéder 12 m de longueur.

- b- Les façades des constructions totalement implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures transparentes, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 7,00 m.

- c- Les façades des constructions implantées en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives latérales qui comportent une ou plusieurs ouvertures translucides ou qui sont aveugles, doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 3,00 m.
- d- Les extensions des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles des alinéas a et b pourront s'implanter dans le prolongement de l'existant à une distance minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives latérales à condition que les façades latérales de ces extensions ne comportent pas d'ouverture.

2- *Implantation des constructions par rapport à la limite séparative de fond de parcelle*

- a- Les façades des constructions qui comportent une ou plusieurs ouvertures non zénithales doivent respecter une marge d'isolement dont la longueur au droit de la limite concernée sera au minimum égale à 7,00 m.
 - b Pour les unités foncières situées à l'angle de rues, la marge d'isolement par rapport à la limite séparative de fond de parcelle sera calculée par rapport à l'une ou l'autre des rues.
- 3- Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques, aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

. Dans le secteur UG c

Les constructions devront s'implanter dans le prolongement de l'existant.

Dans le cas où les constructions s'implanteront en limite séparative, elles ne comporteront pas d'ouverture sur les limites séparatives latérales à l'exception des pavés de verre.

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

. Dans tous les secteurs

- 1- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, entre les façades, sur une même propriété doit respecter une distance au moins égale à 15 m. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 4m², aux piscines, aux serres inférieures à 20m² et aux vérandas.
- 2- Toute création d'ouverture sur les façades existantes de construction devra respecter une distance minimale de 12 m par rapport aux autres constructions existantes.

Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardins inférieurs à 4m², aux piscines, aux serres inférieures à 20m² et aux vérandas.

- 3- Les dispositions des alinéas 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, aux locaux techniques aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

Article UG 9 - Emprise au sol des constructions

. Dans les secteurs UG a et UG b

- 1- L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 40% de la superficie totale de l'unité foncière, à l'exception des constructions réglementées à l'article 15 alinéa 3 ou 4.
- 2- L'emprise au sol des équipements publics, des équipements d'intérêt collectif et des logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement ne peut pas excéder 90 % de la superficie de l'unité foncière.
- 3- Les dispositions de l'alinéa 1 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

. Dans le secteur UG c

Sans objet.

Article UG 10 - Hauteur maximale des constructions

. Dans tous les secteurs

La hauteur totale des ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et des locaux techniques, mesurée en tous points de ces constructions, ne peut pas excéder 3,00 m.

. Dans le secteur UG a

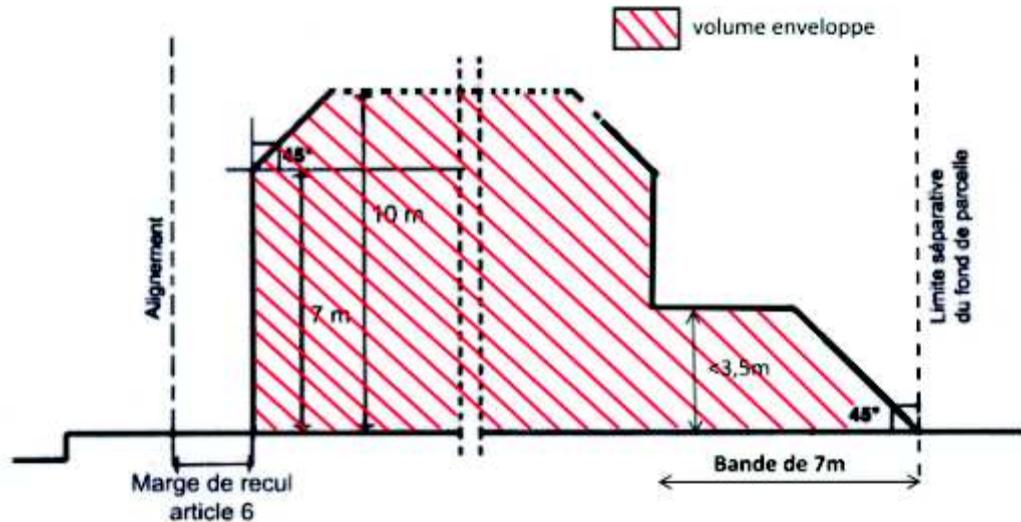
- 1- La hauteur maximale des constructions est calculée par rapport à un volume enveloppe indiqué ci-dessous et à l'intérieur duquel la construction devra s'inscrire à l'exception des saillies autorisées à l'article 6, et ne pas excéder R+1+C.

Le volume enveloppe est défini :

- par rapport à l'alignement, la face du volume enveloppe s'élève verticalement jusqu'à une hauteur de 7,00 m (qui représente la hauteur maximale à l'égout du toit).

- A partir de cette ligne, le volume enveloppe est limité par une pente ascendante à 45° ;
- la hauteur totale du volume enveloppe est de 10,00 m (qui représente la hauteur maximale au faîtage) ;
 - par rapport à la limite séparative de fond de parcelle et quelle que soit la profondeur de l'unité foncière, le volume enveloppe est limité par une pente de 45° calculée à partir du sol. Toutefois, dans une bande de 7,00 m calculée à partir de la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder RdC et 3,50 m au point le plus haut du toit.

2- Les règles définies à l'alinéa 1 ne dérogent pas aux autres règles du présent chapitre.



. Dans le secteur UG b

- 1- La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction, à l'égout du toit, et par rapport au terrain naturel au point le plus haut de la voie.
- 2- La hauteur ne peut pas excéder R + 2 soit 10,00 m à l'égout du toit et 13,00 m au faîtage pour les constructions qui sont implantées :
 - sur des unités foncières dont la largeur de façade de terrain est inférieure à 10,00 m.
- 3- La hauteur ne peut pas excéder R + 1 + C soit 7,00 m à l'égout du toit et 10,00 m au faîtage pour les constructions qui sont implantées :
 - sur des unités foncières dont la largeur de façade de terrain est supérieure ou égale à 10,00 m.
- 4- Par rapport à la limite séparative de fond de parcelle et quelle que soit la profondeur de l'unité foncière, le volume de la construction est limité par une pente de 45° calculée à partir du sol. Toutefois, dans une bande de 7,00 m calculée à partir de la limite séparative de fond de parcelle, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder RdC et 3,50 m au point le plus haut du toit.

. Dans les secteurs UG a, UG b

Les dispositions des précédents alinéas du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement.

. Dans le secteur UG c

- 1- La hauteur des extensions ne peut pas excéder celle des constructions principales existantes.
- 2- Après sinistre, les constructions seront reconstruites dans un volume équivalent à celui des constructions détruites.

Article UG 11 - Aspect extérieur

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, aux équipements d'intérêt collectif et aux logements sociaux définis au glossaire du présent règlement.

. Dans les secteurs UG a et UG b

- 1- Les extensions doivent être conformes à l'existant en ce qui concerne le choix des matériaux, les revêtements des façades à l'exception des vérandas.
- 2- *Façades*
 - a- Les façades doivent s'intégrer à leur environnement par l'harmonie de leurs proportions et la qualité des matériaux utilisés.
 - b- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, sont interdits :
 - l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, y compris le béton brut ;
 - les enduits de façade de couleurs vives, brillantes ou violentes ;
 - l'utilisation de plus de deux couleurs
 - l'emploi de matériaux à caractère provisoire.
 - c- Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble par rapport aux constructions environnantes.
 - d- Pour les parties de constructions enterrées ou semi-enterrées, toute forme d'ouverture transparente ou translucide est interdite.
- 3- *Les toitures*
 - a- Les toitures terrasses visibles du domaine public ne sont pas autorisées sauf si elles sont végétalisées et à la condition que la végétalisation soit perceptible depuis le domaine public.

- b- Les toitures terrasses accessibles et terrasses accessibles ne sont pas autorisées dans la marge de recul de 7,00 m à partir du fond de parcelle.
- c- Les ouvertures de toit dans les combles des constructions en R+1 et au-dessus ne sont pas autorisées, à l'exception des trappes de désenfumage.
- d- Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures en tôle ondulée, ciment, papier goudronné et bardeaux d'asphalte ainsi que la pose d'étanchéité sur bac acier sont interdits.
- e- Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture de manière à ne pas être visible depuis le domaine public.
- f- Les dispositions des alinéas a et b du paragraphe 3 du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques.

4- *Les antennes radiotéléphoniques*

- a- Les antennes radiotéléphoniques doivent être dissimulées.
- b- La hauteur des mâts et antennes ne dépassera pas la hauteur au faîtage des constructions.

5- *Les clôtures*

- a- Les clôtures sur front de rue seront édifiées à l'alignement et devront être ajourées.

Pour construire ou modifier les clôtures en front de rue, sont autorisées :

- les clôtures composées de haies végétales
- Les grilles de clôture sans soubassement n'excédant pas 2,20 m de hauteur
- Les murs composés d'un soubassement en maçonnerie :
 - . une hauteur maximum de 1,00 m
 - . avec des ouvertures au sol afin de permettre le passage de la faune
 - . surmontés d'un dispositif ajouré.
- Les dispositifs surmontant les murs de soubassement doivent être ajourés et composés :
 - soit d'une grille à barreaudage vertical métallique.
 - soit de lames semi-occultantes verticales ou horizontales ne mesurant pas plus de 15cm de largeur et espacées par des jours d'au moins 5 cm sur toute la hauteur ou la largeur du mur de soubassement.
 - soit de grilles décoratives en fer forgé ou en aluminium

La totalité de la clôture ne doit pas excéder 2,20 m de hauteur.

Les bardages bois, et festonnage ainsi que tout système, même léger, occultant complètement les grilles, sont strictement interdits.

Les portillons ne peuvent excéder 1,5m de largeur ;

Les portails et portillons doivent :

- être ajourés, au moins dans les mêmes proportions que les éléments fixes du reste de la clôture sur rue,
- s'accorder avec les éléments fixes du reste de la clôture sur rue.

Les coloris utilisés doivent contribuer à valoriser la façade du bâtiment et ne pas être en rupture avec les caractéristiques des constructions environnantes.

Le nombre et les caractéristiques des portes charretières sont définis dans le règlement de voirie de la commune.

b- Les clôtures en limites séparatives latérales et de fond de parcelle sont autorisées :

- Les clôtures dont la hauteur n'excède pas 2,20 m
- L'aménagement des clôtures devra permettre le passage de la faune sur les limites latérales et de fond de parcelle. En cas de murs pleins, il devra être prévu des ouvertures au sol. En cas de grillages, ceux-ci devront être surélevés de 10 cm de hauteur. En cas de grilles, celles-ci devront avoir un barreaudage aux interstices de 10 cm minimum.

. Dans le secteur UG c

- 1- Dans le but de conserver les caractères typologiques de la Cité Jardin, tous travaux devront avoir pour but le maintien du bâti d'origine.
- 2- Les extensions doivent être conformes aux constructions principales existantes en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements des façades.
- 3- En cas de reconstruction après sinistre ou de réhabilitation, les constructions doivent être réalisés à l'identique.
- 4- La hauteur des clôtures n'excédera pas 0,50 m.

Article UG12 – Stationnement

. Dans tous les secteurs

- 1- Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière à une distance supérieure à 5 m à partir du fond de parcelle, et en dehors des voies de desserte.
- 2- Dimensions minimales d'une place de stationnement :
 - longueur : 5,00 m minimum
 - largeur : 2,30 m minimum

Les surfaces extérieures prévues pour le stationnement devront être couvertes d'un revêtement ou dispositif stabilisé et perméable à l'eau de pluie.

Les places de stationnement PMR devront respecter la réglementation de la loi Handicap en vigueur.

3- Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement soit effectivement accessible.

4- Il est exigé :

a- **pour les constructions à usage d'habitat :**

1 place de stationnement par logement. Ces dispositions ne s'appliquent pas à une extension dans la limite de 30m² de SDP supplémentaire à la date d'approbation du présent PLU.

b- **pour les constructions à usage d'habitat social :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : 0,5 place de stationnement par logement,
- Au-delà : 1 place de stationnement par logement conformément à l'article 151-34 du Code de l'urbanisme sauf si ces constructions se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

c- **pour les constructions à usage de bureau :**

- A moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : il est exigé au maximum 1 place pour 60 m² de surface de plancher,
- Au-delà : il est exigé au maximum 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

d- **pour les établissements hospitaliers et cliniques :** 1 place de stationnement pour 2 lits ;

e- **pour les équipements publics et les équipements d'intérêt collectif tels qu'ils sont définis au glossaire du présent règlement et non visés ci-dessus :** ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel...). Un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher est exigé sauf si ceux-ci se trouvent à proximité d'un parking public (au maximum 1000 mètres).

Pour les équipements d'enseignement, il est exigé un minimum de 1 place de stationnement par tranche de 150m² de surface de plancher.

Les établissements recevant du public doivent aussi comporter une aire pour le stationnement des deux roues.

f **Il sera demandé une place de stationnement pour vélo à raison de :**

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3 m² au total.
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher,
- Equipements publics : a minima, 1 place pour 10 employés,
- Etablissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires et 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur.

5- A partir de 2 logements, les stationnements doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Article UG 13 - Espaces libres et plantations

. Dans les secteurs UG a et UG b

1- 80% au moins des surfaces au sol libres de toute construction doivent être obligatoirement perméables à l'eau de pluie et plantés (pelouse, arbustes, buissons...) et entretenus en bon état.

2- Pour les équipements publics, les équipements d'intérêt collectif et les logements sociaux tels qu'ils sont définis au glossaire-du présent règlement :

10 % au moins des surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantés (pelouse, arbustes, buissons...) ou couverts d'un revêtement perméable à l'eau de pluie et entretenus en bon état.

3- Il sera planté au minimum 1 arbre de haute tige par 150 m² d'unité foncière.

. Dans le secteur UG c

Les surfaces plantées (pelouses, arbustes, buissons...) seront conservées et entretenues en bon état.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Sans objet.

Section IV – AUTRES DISPOSITIONS

Article UG 15 – Performances énergétiques et environnementales

1. Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU, des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8 et 10 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0,20m et sans surplomb du domaine public.

2. En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, la performance énergétique de la construction devra être rendue conforme au label BBC (Bâtiment Basse Consommation) Rénovation.
3. Dans le cas de constructions nouvelles, les bâtiments à énergies positives bénéficieront d'un bonus de 10% d'emprise au sol supplémentaire (selon le décret 2016-1821 du 21/12/2016).
4. Dans le cas de rénovation de constructions existantes, les propriétaires pourront bénéficier d'une augmentation de constructibilité, applicable à leur terrain, en fonction de l'augmentation de la performance énergétique (soit une réduction de la consommation) des objectifs fixés dans la Règlementation Thermique en vigueur.
Si la performance énergétique de la réglementation en vigueur est conforme au label Bâtiment Basse Consommation (BBC) Rénovation, un bonus de 10% sur l'emprise au sol sera accordé.

Article UG 16 – Réseaux de communications électroniques

- 1- Les constructeurs doivent se raccorder au réseau de communications électroniques lorsque le réseau existe. Le câblage de toute construction et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans le cas du réseau futur.
- 2- En cas de création de logement supplémentaire dans une construction existante, le câblage de tous les logements créés par la division dans le bâtiment existant et les fourreaux de raccordement nécessaires au développement des communications électroniques devront être prévus dans tous les cas et raccordés immédiatement quand le réseau existe ou dès que celui sera disponible.
- 3- Les travaux demandés pour les extensions et/ou surélévation en conformité aux articles 6, 7, 8 et 9 et 11, ne seront autorisés que s'ils sont associés à un raccordement au réseau de communications électroniques. Lorsque le réseau existe, le raccordement nécessaire devra être réalisé. Dans le cas contraire, le câblage et les fourreaux de raccordement devront être prévus. Cette disposition ne s'applique pas aux abris de jardin, aux piscines, aux serres inférieures à 20m² et aux vérandas.