

## **Dispositions applicables aux Zones Urbaines**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **Ub****

#### **Qualification de la zone**

La zone Ub est une zone urbaine qui regroupe des secteurs résidentiels peu denses et d'équipements. Elle accueille aussi quelques commerces et activités, le long de la Route de Neufchâtel notamment. L'édification de nouveaux commerces y est interdite en dehors du secteur Uba.

**NB** : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

### **SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Ub-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1. Le remblaiement des mares.
- 1.2. Toutes installations publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, tels que décrits à l'article R.421.19 alinéas c/ et d/ du Code de l'Urbanisme.
- 1.4. Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble et les garages collectifs de caravanes.
- 1.5. Les divers modes d'utilisation du sol soumis aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa h/ du code de l'urbanisme à l'exception des aires de jeux ou de sports ouvertes au public, aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa j/ à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public et aux dispositions de l'article R.421.19 alinéa k/ à l'exception des exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures.
- 1.6. Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit, pour toute création de nouvelles voiries.
- 1.7. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.8. Les constructions à usage de commerce, sauf celles visées à l'article 2.
- 1.9. Les constructions destinées à un usage agricole.

## **Article Ub-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Peuvent être autorisées :

- 2.1.** Dans l'ensemble de la zone, les constructions à usage d'habitation, les constructions à usage de bureaux et services, les constructions à usage d'artisanat, les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous condition qu'ils respectent l'environnement architectural et urbain dans lesquels ils s'inscrivent.
- 2.2.** Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Uba, l'extension des bâtiments à usage de commerce, existants à la date d'approbation du présent PLU est autorisée, sans création d'activité nouvelle.
- 2.3.** Dans les secteurs Uba, les constructions à usage de commerces
- 2.4.** Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
  - L'extension mesurée et les annexes jointives ou non dont la surface de plancher créée est inférieure ou égale à 25 % de celle existante sans toutefois dépasser 40 m<sup>2</sup>.
  - La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.
  - Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5.** Dans le couloir de présomption de nuisances sonores telle qu'il est figuré sur le document graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action social ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article Ub-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1 Accès**

- 3.1.1.** Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2.** Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination,

défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.

- 3.1.3. En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m doit impérativement être créée sur la parcelle, avant le départ de la rampe dont la pente ne doit pas excéder 12%.
- 3.1.4. La destination et l'importance des constructions ou installations nouvelles, doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert directement ou par laquelle elles ont accès.

## **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. 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 ne les inondent.
- 3.2.3. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir **et permettre le stationnement sur l'un des côtés de la voie tout en favorisant les circulations douces.**
- 3.2.4. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules visés à l'article 3.2.1 de faire demi-tour.
- 3.2.5. La création de nouvelle impasse est autorisée si une possibilité de continuité est préservée et à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 parcelles.

## **Article Ub-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou aménagement avec changement de destination nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines, de caractéristiques suffisantes, notamment pour la défense contre l'incendie.

### **4.2. Assainissement eaux usées**

- 4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.
- 4.2.2. A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande.
- 4.2.3. Dans les zones d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement doit être conçu de façon à être mis hors circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.2.4 Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome est à mettre en place conformément à la réglementation en vigueur à la date de la demande.

### 4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1 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 doit être privilégiée.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

### 4.4. Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

## Article Ub-5 : Superficie minimale des terrains constructibles

5.1. [Sans objet.](#)

## Article Ub-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. En dehors des espaces urbanisés de la commune, les dispositions de l'article L. 111.1.4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

**6.2. Les constructions peuvent être implantées en limite de l'emprise des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, existantes. Si ce n'est pas le cas, la construction devra respecter un retrait au moins égal à 5 m à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

6.3. Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement sur au moins 4 parcelles contiguës.

6.4. Le sens du faîtage principal de toute nouvelle construction, devra être parallèle ou perpendiculaire à l'emprise publique. Dans le cas où la configuration de la parcelle rendrait l'application de cette disposition impossible, le sens du faîtage principal de toute nouvelle construction, devra être parallèle ou perpendiculaire ou au moins une des limites latérale.

- 6.5. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées, qui devront s'implanter en limite d'emprise publique ou sur un retrait supérieur à 1 m.

## **Article Ub-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 7.1. Dans une bande de terrain d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de la limite d'emprise publique **ou privée.**, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales. Le côté de la construction qui ne serait pas implanté en limite séparative latérale, doit observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L \geq H/2$ ) avec un minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci. Au delà de la bande de 15 mètres, les constructions doivent être implantées en observant un recul au moins égal à la hauteur du bâtiment ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 3 mètres.
- 7.1.1 **Les extensions des constructions existantes qui ne sont pas implantées conformément à l'article 7.1 pourront s'implanter à une distance au moins égale à celle de la construction à agrandir.**
- 7.2. Les abris de jardin seront obligatoirement implantés à l'arrière des parcelles privées, à l'opposé du domaine public et pourront être implantés à 1,50 m des limites séparatives s'ils sont d'une hauteur maximum de 4 m avec une surface au sol de moins de 15 m<sup>2</sup>. Dans ce cas ils seront obligatoirement entourés d'une haie le long des limites séparatives.
- 7.3. Le sens du faitage principal de toute nouvelle construction, devra être parallèle ou perpendiculaire à l'emprise publique. Dans le cas où la configuration de la parcelle rendrait l'application cette disposition impossible, le sens du faitage principal de toute nouvelle construction, devra être parallèle ou perpendiculaire ou au moins une des limites latérale.
- 7.4. **Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas sur les constructions visées à l'article 2.4, sous réserve des conditions qui y sont mentionnées.**

## **Article Ub-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

## **Article Ub-9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1. Pour les constructions à usage d'habitation le coefficient d'emprise au sol est fixé à 25% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.
- 9.2. Dans le cas des constructions visées à l'article 2.4 sous réserve des conditions qui y sont mentionnées, le coefficient d'emprise au sol est porté à 30% maximum.

- 9.3.** Pour les constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 35% maximum.
- 9.4.** Pour les constructions à usage de bureaux et services, de commerce ou d'artisanat : 50% maximum.

## **Article Ub-10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction hors ouvrages techniques.
- 10.2.** La réhabilitation, l'extension et la reconstruction à l'identique de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote, peut être autorisée, dans la mesure où les dispositions de l'article Ub-11 sont respectées.
- 10.3.** Les dispositions de l'article 10.1 ci-dessus, ne s'appliquent pas pour les constructions visées à l'article 2.3 (à l'exception des reconstructions à l'identique et des constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif) sous réserve des conditions qui y sont mentionnées. Pour ces constructions, la hauteur maximum mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage de la toiture ne devra pas excéder 4 m.

## **Article Ub-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

### **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1.** Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2.** Pour les constructions nouvelles, les affouillements et les remblaiements, hors emprise de la construction, dès lors que ceux-ci modifient les niveaux topographiques initiaux d'une valeur supérieure à 50 centimètres en plus ou 100 centimètres en moins, sont interdits. L'appréciation des dénivelés est définie sur les pièces graphiques réglementaires (article L421.2 du Code de l'Urbanisme). Des adaptations peuvent être admises en cas de construction sur terrain en pente.
- 11.1.3.** Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.4.** Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.5.** Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

## 11.2. Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- 11.2.2. Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne pourront être démolis ou supprimés et devront être restaurés.
- 11.2.3. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits est interdit.
- 11.2.4. Tant sur les bâtiments que sur les clôtures, les matériaux doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants.
- 11.2.5. Pour les abris de jardin, l'utilisation de revêtements métalliques ou plastiques sur les façades ou les couvertures, est interdite.

## 11.3. Les toitures

- 11.3.1. Les toitures à pentes devront être comprises entre 35° et 45° **et comporter des débords de toits d'au moins 30 cm sauf dans le cas d'implantation en limite de propriété.**
- 11.3.2. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les annexes jointives ou non, pour lesquelles il n'est pas fixée de pente minimum, mais qui devront s'intégrer de façon harmonieuse à la construction principale.
- 11.3.3. Les toitures peuvent être de forme libre, sous réserve que l'article Ub-11.1.1 soit respecté.
- 11.3.4. Les lucarnes et châssis de toiture seront composés avec les façades.

## 11.4. Les clôtures

Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

**11.4.2 Les clôtures minérales auront une hauteur maximale de 1.80 m. Toutefois pour des raisons d'architecture et d'urbanisme le maintien, l'édification ou la reconstruction de murs de hauteur supérieure peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.**

### 11.5.1. Généralités

- Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.
- Les clôtures constituées de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.

### 11.5.2. En limite de desserte publiques ou privées :

- Les limites de parcelle sur rue doivent être clôturées.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- En limite de desserte publiques ou privée :
  - o Les grillages seront doublés, côté voirie, de haies végétales d'une hauteur maximale de 2,00 m.
  - o Les clôtures minérales auront une hauteur maximale de 1,80 m. **Toutefois pour des raisons d'architecture et d'urbanisme le maintien, l'édification ou la reconstruction de murs de hauteur supérieure peut être exigée. Les clôtures en plaques béton sont interdites.**
- Les Portails implantés sur la voie publique ou privé respecteront les dispositions suivantes :
  - o Hauteur du portail équivalente ou inférieure à celle des clôtures
  - o Portail d'aspect simple, opaque ou ajouré (les pastiches de toutes natures sont interdits)
  - o Piliers en briques rouges non flammées ou pierres locales, en bois si les clôtures sont végétales ou dans une maçonnerie similaire à celle de la construction principale.

### 11.5.3. En limite séparative :

- Les limites séparatives entre parcelles peuvent ou non être clôturées.

## **Article Ub-12 : Aires de stationnement**

**12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

**12.2.** Les aires de stationnement sont notamment exigées à raison d'un minimum de :

- habitation : 2 places par logement
- commerces : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- autres constructions : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'une impossibilité technique ou architecturale de réaliser le nombre de places nécessaires au stationnement, sur le terrain de l'opération, le constructeur peut s'affranchir de ses obligations soit par :

- La réalisation de ces emplacements sur un terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération.

**12.3.** La construction de plus de deux garages successifs en façade sur l'espace public et sur un même terrain, est interdite.

- 12.4.** Des espaces de stationnement des deux roues correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions selon leur usage à raison d'un minimum de :
- habitation : 1 m<sup>2</sup> de stationnement deux roues par logement avec un minimum de 3 m<sup>2</sup>
  - activités de bureaux et service : 1 m<sup>2</sup> de stationnement 2 roues pour 50 m<sup>2</sup> de Surface de plancher.
  - autres constructions et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 30 personnes accueillies
- 12.5.** Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

### **Article Ub-13 : Espaces libres et plantations**

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.
- Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.
- Les talus, fossés et mares seront conservés.

**13.1.** pourcentage d'espaces verts :

- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 30% de la surface non bâtie de la propriété.
- dans les opérations d'aménagement de plus de quatre lots, une surface d'au moins 10% de l'ensemble de la propriété avant division sera aménagée en espaces verts publics ; cette surface sera d'un seul tenant.

**13.2.** composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes (plantes de potagers incluses)
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 30 m<sup>2</sup> d'espaces verts
- haies champêtres composées d'essences diverses

**13.3.** parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 8 places de stationnement, doivent faire l'objet d'une composition paysagère, sous forme de haie ou de brise vent.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement

**13.4.** limites de parcelles :

Les limites des parcelles jouxtant les zones N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article Ub-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

**14.1.** [Sans objet.](#)