

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ont ainsi été identifiés (présence de ces éléments dans le rapport de présentation, les Orientations d'aménagement et de programmation et le document 5.2.) des Eléments remarquables du paysage à préserver.

Les Orientations d'aménagement et de programmation du présent PLU précisent les conditions d'aménagement d'une partie de la zone.

La zone est concernée par le périmètre de bruit « D » du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, institué par arrêté inter préfectoral du 03 avril 2007.

#### SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB concerne notamment les secteurs d'extension récente du village, à vocation mixte bien que principalement d'habitat.

#### ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars (art. R.111-43 du code de l'urbanisme).
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

#### ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt sont autorisés sous réserve que les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eue égard à la vocation de la zone.

En application de l'article L.147-6 du Code de l'urbanisme, toutes les constructions qui seront autorisées dans les zones de bruit du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport Paris Charles de Gaulle, conformément aux dispositions de l'article L. 147-5, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

En application de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les éléments remarquables du paysage repérés sur les documents graphiques doivent être maintenus.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Pour une meilleure insertion du projet les voies nouvelles devront assurer un maillage entre les voies existantes et comporter le moins possible de voies en impasse.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer la sécurité des usagers de la voie publique et des nouveaux accès.

### ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

#### Assainissement

##### - Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

##### - Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et des systèmes d'infiltration permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mis en place sur la parcelle, sauf si la nature du sous-sol est incompatible avec ces dispositifs.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales ne peut pas être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales devra être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

### **ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait minimum de 4 m de l'alignement.

Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport à la voie de desserte. La construction pourra s'implanter à l'alignement ou en retrait de la deuxième voie.

L'implantation des constructions par rapport à une voie privée (existante ou à créer) ou une cour commune existante se fera en appliquant les mêmes règles que pour les voies et emprises publiques décrites ci-dessus.

Au droit des garages, la distance entre la construction et l'alignement devra être suffisante pour permettre le stationnement de deux véhicules.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m de l'alignement.

### **ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En présence de baie, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment et de 6 m minimum par rapport aux limites séparatives.

En cas de mur aveugle, les constructions nouvelles doivent s'implanter sur ou en retrait d'une distance au moins égale à 2.5 m par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de la limite séparative.

### **ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës devront s’implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute et avec un minimum de 4 m.

Aucune distance n’est imposée entre une construction principale et une construction annexe d’une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Il n’est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL**

Sur l’ensemble du terrain, la projection verticale du volume des bâtiments, tous débords et surplombs inclus ne devront pas excéder 40%.

Il n’est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas sur l’emprise de la construction.

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur totale des constructions annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Il n’est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les règles énoncées ci-après pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- les équipements collectifs d’intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d’un caractère temporaire.

- l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Les procédés de construction et matériaux concernés sont énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique qu'en dehors des zones de protections du patrimoine énoncées à l'article L111-6-2 du Code de l'urbanisme.

Les matériaux renouvelables ou les matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ainsi que l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable sont systématiquement autorisées sous réserve de leur insertion paysagère.

#### **Matériaux et couleurs :**

La façade de la construction devra être en harmonie avec les façades avoisinantes. La couleur des enduits, portes, fenêtres et volets devra être conforme au nuancier annexé au présent règlement et dont l'original est disponible en mairie. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) est interdit.

#### **Façades :**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

#### **Toitures :**

Les toitures des constructions, hors constructions de plan quasiment carré, doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes. La pente des versants est obligatoirement comprise entre 30 et 45 degrés, sauf pour les vérandas et les annexes isolées pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées et seront de préférence végétalisées.

#### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1.6 mètre sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

#### **En bordure de l'espace de desserte les clôtures peuvent être constituées :**

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit.
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné. La hauteur du soubassement ne doit pas excéder un tiers de la hauteur totale de la clôture,
- d'une haie végétale d'essences locales diversifiée doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

- d'un mur en maçonnerie traditionnelle conservé ou restauré. Dans ces murs existants pourront être autorisés un percement n'excédant pas 3 mètres de large pour l'accès automobile et un percement inférieur à 1 mètre de large pour l'accès piéton.

**En limites séparatives les clôtures (sauf hauteur) ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.**

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont déconseillées.

## **ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation et le nombre de logements restent inchangés.

En application des articles R.111-14-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation et dans les conditions définies à ces articles, lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins deux logements, à usage principal tertiaire, ou à usage principal de bureaux sont équipés d'un parc de stationnement tel que mentionné aux articles R.111-14-2 et suivants, une alimentation électrique destinée à la recharge des véhicules, et des places de stationnement réservées aux vélos, doivent être prévues.

### **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme une seule place de stationnement par logement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

#### **Constructions à destination d'habitation :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement. Pour les studios ce minimum est porté à une place.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires au moins égal à 40% du nombre de logements ou studios. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif.

#### **Constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

Il doit être créé une place de stationnement pour trois chambres.

Constructions destinées au commerce, à des bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt :

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

**ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant aux plans graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés. Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

Les plantes invasives dont la liste figure en annexe du présent règlement sont interdites.

Les haies seront de préférence mélangées, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant sera favorisé. Les essences locales seront privilégiées.

Quelques exemples :

Caducs : amélanchier, charme, charmillie, cerisier Sainte-Lucie, cognacier commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, framboisier, fusain d'Europe, groseillier, hêtre, lilas, néflier, noisetier, pommier, saule, sureau, viorne...

Persistants : genêt d'Espagne, houx vert, if, laurier tin, troëne.

Pour les jardins, seront privilégiés les arbres de vergers (pommiers, poiriers, cerisiers...). Ils pourront être complétés d'arbres isolés ou plantés en bosquet (tilleul, frêne, charme, hêtre, chêne, érable...).

Les essences suivantes sont déconseillées :

Les cotoneasters, le laurier palme, les pyracantha (divers), le mahonia, le thuya, le sapin ou cèdre bleu.

Pour Eléments remarquables du paysage à préserver repérés au plan 5.2. :

Les arbres dont la silhouette est majeure ou les essences rares, sauf s'il s'agit d'espèces invasives, doivent être conservés dans leur durée normale de vie au vu de leur état sanitaire. Ils doivent être remplacés à l'issue de leur durée normale de vie préférentiellement par des sujets de la même espèce à développement similaire à terme.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,60 pour toutes les constructions.

Il n'est pas fixé de règles pour :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.