

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone vouée à l'habitat individuel constituée principalement par des opérations privatives groupées déjà réalisées qui présentent une qualité d'ensemble et une homogénéité.

Elle comporte 3 secteurs :

- Le secteur UBa correspond à l'opération de l'Orée et à l'opération du Parc.
- Le secteur UBb couvre cinq opérations (Grande Romaine, Clos Vimont, Clos Prieur, Résidence d'Ozoir, lotissement privé rue du Vieux Pavé de Paris). Sur ce secteur, la réglementation s'applique par lot et non par unité foncière.
- Le secteur UBc correspond au terrain de l'ancienne école de l'Orée.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les entrepôts
- Les constructions à usage agricole.
- L'hébergement hôtelier.
- Les activités de bureau, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions à usage de commerce, à l'exception du secteur UBc.
- L'artisanat.
- Les installations ou établissements pouvant présenter des dangers ou inconvénients graves pour le voisinage, en fonctionnement normal et en cas d'incident ou d'accident.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'ouverture de décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules.
- Les dépôts d'hydrocarbures.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes.
- Le stationnement des caravanes et des maisons mobiles.
- Les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12 mètres.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans tous les secteurs

- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction, l'aménagement paysager des espaces non construits et à la réalisation d'infrastructures routières.
- Les installations techniques (climatisations, chaufferies, panneaux solaires, cellules photovoltaïques, ouvrages de récupération d'eau...) à condition qu'elles soient liées à des constructions existantes ou autorisées dans la zone et sous réserve d'une bonne insertion dans le volume bâti et dans l'environnement
- Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ne doivent pas être visibles du domaine public et ne doivent pas entraîner de nuisances sonores pour les riverains.
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale, ou autres activités de bureau à condition qu'elles soient associées à de l'habitat et,
 - que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
 - que la Surface de Plancher affectée à l'activité ne dépasse pas 30% de la surface de Plancher de l'ensemble des constructions existant sur la parcelle.
 - que le stationnement nécessaire à ces activités soit réalisé sur la parcelle.

2.2. Secteur UBa

- Les vérandas dont la Surface de Plancher est égale ou inférieure à 25 m² implantées sur la façade arrière conformément aux plans joints en annexe 2 du présent règlement et qu'elles respectent les articles du présent règlement. Dans le cas de maisons accolées, la Surface de Plancher est limitée à 20m².
- Les constructions non accolées dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 9 m².
- L'aménagement des constructions existantes sans modification du volume bâti à l'exception des cas visés ci-dessus.

2.3. Secteur UBb

- L'extension en continuité des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions non accolées dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 6 m².

2.4 Secteur UBc

- Les constructions à usage d'habitat.
- Les constructions à usage de commerce et d'artisanat.

Rappels relatifs aux protections, risques et nuisances

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

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

La RN104 est de type 1

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

La RD354 est de type 4

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de cette voie, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 6.3 figurant au présent dossier de PLU.

2- Eléments de paysage ou de patrimoine identifiés en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer détruire un élément de paysage et de patrimoine, identifié en application de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme figurant au document graphique n°5.1 devront faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme.

3- Protection des Espaces Boisés Classés (E.B.C.)

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

4- Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 3 du présent règlement.

5- Protection des zones humides

Une partie de la zone UB est concernée par des zones humides de classes 2 et 3 (Cf. annexe 7 du règlement). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide. Pour les terrains classés de type 2, les projets feront l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la loi sur l'eau et seront soumis à la rubrique 3.3.1.0 de la loi sur l'eau.

Sont interdits le remblaiement, le retournement et le drainage des zones humides.

Pour les zones humides de plus de 1000 m², leur mise en eau ou leur assèchement sont proscrits.

6- Protection des forages d'eau potable

Le secteur UBa est concerné par la protection du forage d'eau potable de l'Orée.
Les périmètres de protection présentés en annexe 6.3 du dossier de PLU doivent être prises en compte.

7- Canalisations de transport de gaz

La zone UB est concernée par une canalisation de transport de gaz, dont les contraintes en matière d'urbanisme sont rappelées en annexe 8 du présent règlement. Par ailleurs, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, il est fait obligation de consulter « GRTgaz-PVdS - DPRT - 2, rue Pierre Timbaud - 92 238 GENNEVILLIERS CEDEX », et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les constructions des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, ainsi que la collecte des ordures ménagères.
Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

La rétention et l'infiltration à la parcelle doivent être recherchées, quand les conditions locales le permettent. En cas d'impossibilité technique, dûment argumentée par une note de calcul, le rejet partiel vers le réseau public des eaux pluviales peut être autorisé.

Le débit de fuite maximum est de 1l/seconde/hectare.

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

4.3. Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Le raccordement des habitations aux réseaux devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

4.4. Réseau futur de communication

La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux NTIC (Nouvelles Techniques d'Informations et de Communication) devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

4.5. Collecte des ordures ménagères

Stockage

Toute construction ou groupement de constructions supérieur à trois unités ou à 200 m² de surface de plancher doit prévoir un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets. Celui-ci sera dimensionné de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 0,5 m² par unité d'hébergement avec une surface minimum de 6 m².

En outre, au-dessus de 10 unités de construction, un local de 15 m² minimum doit être créé pour les encombrants. Ce local sera augmenté d'1 m² par tranche de 5 unités d'hébergement supplémentaires.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant une marge de reculement d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Secteur UBa

Les vérandas (cf. définition en annexe du règlement) devront être implantées sur la façade arrière en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives d'au moins 3 mètres et dans la continuité de la construction.

En cas d'implantation de la construction principale sur une limite séparative latérale, la véranda pourra aussi être implantée en limite.

7.2. Secteur UBb

7.2.1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement (pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain), les extensions ou les constructions nouvelles doivent être :

- sur les limites séparatives latérales ou en retrait lorsque la longueur de façade du terrain est inférieure à 12 mètres,
- sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces limites lorsque la longueur de façade du terrain est comprise entre 12 et 18 mètres,
- en retrait de ces limites latérales lorsque la longueur de façade du terrain est supérieure à 18 mètres.

En cas de retrait, la construction s'implantera en recul de 4m minimum si la façade comporte des baies.

7.2.2. Au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de l'alignement (pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain), les constructions doivent être implantées en observant une marge de reculement par rapport à toutes les limites de propriété au moins égale :

- à la hauteur de façade (cf article 10) avec un minimum de 8 mètres, si celle-ci comporte des baies supérieures ou égales à 0,25m²,
- à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 mètres dans le cas de baies inférieures à 0,25m².

Toutefois, l'implantation sur une limite séparative sera admise dans les cas suivants :

- lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà construit sur la parcelle et sur la limite séparative commune,
- lorsque la construction nouvelle n'est affectée ni à l'habitation, ni à une activité, commerciale ou professionnelle, ni à du stationnement et que la hauteur de sa façade telle que définie à l'article 10 n'excède pas 3 mètres.

7.3 Secteur UBc

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou respecteront une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment (H/2) avec un minimum de 4m.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Secteur UBa

Les constructions non accolées à la construction existante devront être implantées au-delà de la façade arrière de la construction principale.

8.2. Secteur UBb

A l'exception des constructions annexes, toute construction à usage d'habitation non contiguë à une construction existante doit être implantée à une distance au moins égale à la hauteur totale du bâtiment, avec un minimum de 10 mètres (L=H).

8.3 Secteur UBc

Les constructions respecteront une distance égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment avec un minimum de 4m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris annexes, ne peut excéder :

Pour le secteur UBa : 30 % de la superficie de la propriété.

Pour le secteur UBb : 25 % de la superficie de la propriété.

Pour le secteur UBc : 50 % de la superficie de la propriété.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes :

| | Hauteur totale | Nombre de niveaux habitables y compris combles aménagés ou aménageables |
|--|----------------|---|
| UBa | 7 m | R+C (1) |
| UBb | 8 m | R+C |
| UBc | 10,50 m | R+1+C |
| (1) Rez de chaussée + combles aménagés ou aménageables | | |

La hauteur des extensions des constructions existantes sera au maximum égale à celle de la construction étendue.

Pour tous les secteurs :

La hauteur des vérandas ne doit pas excéder la hauteur à l'égout du toit de la construction existante.
La hauteur totale des constructions non accolées ne doit pas dépasser 2,20 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

11.1. Toitures

11.1.1. Secteur UBa

Elles devront être en tuile, coloris vieilli ; vert bronze ou noir et en ardoise naturelle pour les maisons jumelées.

Les fenêtres sont autorisées dans la pente du toit dans la limite de 1,3m² par fenêtre. Sur la façade côté rue, leur surface ne devra pas dépasser 4% du pan de toiture concerné hors équipements techniques liés aux technologies nouvelles.

11.1.2. Dans le secteur UBb

Les toitures devront être recouvertes de tuiles type « Bitche » ou similaires.

Secteurs du Clos Vimont et du Clos Prieur :

Les combles et les toitures devront présenter une simplicité de volumes et seront composés d'éléments à 1 ou 2 versants, dont le degré de pente devra être compris entre 35° et 45°. Les toitures seront recouvertes de tuiles mécaniques, de ton brun foncé, à raison de 15 tuiles au m² (type Bisch). Les pignons ne devront pas présenter de débord de toiture.

11.2. Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les imitations de matériaux telles que l'aspect faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.

11.2.1. Secteur UBa

Les murs extérieurs des constructions seront obligatoirement couverts d'un enduit coloris blanc cassé de façon à s'harmoniser avec le caractère résidentiel de l'ensemble immobilier.

Toutefois, la façade pourra comporter des briques de parement et les pointes de certains pignons seront revêtues de bois peint dans le coloris blanc.

Pour les vérandas implantées en limite de propriété, le côté de la véranda constituant cette limite devra être réalisée en maçonnerie, l'enduit extérieur étant du même aspect que celui de l'existant.

11.3. Clôtures

Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

11.3.1. Secteur UBa

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée, sauf pour les parties du jardin sises à l'arrière et sur les côtés de la maison, qu'il sera possible de clore à la limite de propriété, par de simples haies dont les essences pourront être différentes, mais qui ne devront jamais dépasser 1,50 mètre.

Deux propriétaires mitoyens pourront se mettre d'accord pour l'édification en mitoyenneté, à la limite séparative des deux lots, mais uniquement dans la partie définie ci-dessus, d'une clôture en grillage plastifié vert encadré de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds.

La hauteur du grillage ne devra jamais excéder celles des haies prévues ci-dessus. Si un seul propriétaire désire installer, dans la partie autorisée, une clôture en grillage plastifié vert, il devra le faire sur son propre fond en ayant soin d'encadrer de deux haies ce grillage dont la hauteur ne devra jamais dépasser celle des haies visées ci-dessus.

11.3.2. Secteur UBb

Les clôtures sont autorisées. Elles seront constituées par des grillages simple torsion ou résultant de technologies nouvelles doublées à l'extérieur de haies vives à feuilles persistantes si possible, d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ou barrières normandes. Les haies devront être soigneusement entretenues et régulièrement taillées d'une hauteur maximum de 2m. Les murs sont interdits.

Les clôtures sur rue pourront être de type paddock en bois ou aspect bois comportant deux lisses horizontales sur potelets doublées d'une hauteur de 1 m maximum ou non d'une haie vive de 2 m maximum et d'un grillage d'une hauteur de 1,20 mètre maximum.

Le long de la rue du Vieux Pavé de Paris, les clôtures seront constituées soit de murs en maçonnerie d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage ou le cas échéant, identiques aux murs de construction auxquelles elles se raccordent. La hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12.1. Principes

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré au dehors de la voie publique.

12.2. Nombre d'emplacements exigés

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, en application de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

Constructions à usage de logement

1 place minimum par logement.

Logements dont la surface de plancher est compris entre 40m² et 70m² : 1.5 place

Logements dont la surface de plancher est égale ou supérieure à 70m² : 2 places.

Pour les logements financés avec un prêt aidé par l'état, conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera prévu une place de stationnement par logement.

Au-delà de 10 places de stationnement, les places à créer seront réalisées en sous-sol, à l'exception du secteur UBc.

Les places « commandées », c'est-à-dire nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles, sont interdites.

Constructions à usage de commerce et d'artisanat

Pour les constructions nouvelles, il sera créé, une place de stationnement par tranche de 40 m² de Surface de Plancher.

12.3. Traitement des aires de stationnement

Il est préconisé des aires de stationnement avec un revêtement végétalisé.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

Il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace vert.

La plantation d'essences locales doit être privilégiée et la plantation d'espèces invasives interdites.

Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Éléments du patrimoine paysager répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces paysagers sont inconstructibles, à l'exception des constructions liées à leur entretien (annexes, abri de jardin).

La destruction ou l'abattage de tout élément repéré au document graphique n°5.2 nécessite une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h du Code de l'Urbanisme

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION IV – AUTRES DISPOSITIONS

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6, 7, 8, 9 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 0.30m.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

La Ville veut développer dès que possible la fibre optique en FTTH (Fiber To The Home) sur son territoire. Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé et sur l'espace public pour le raccordement FTTH (fourreaux, boîtes de tirage,...).