

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village, qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

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 interpréfectoral du 03 avril 2007.

La zone est concernée par la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à une canalisation sous pression de transport de matière dangereuses, réglementées par l'arrêté du 4 août 2006 (NOR : INDI0608092A). La zone d'interdiction, la zone de restriction et la zone de vigilance relatives à cette canalisation sont figurées au plan de servitudes du présent PLU.

La zone est concernée par la servitude de protection des monuments historiques.

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

Tout ce qui n'est pas interdit est autorisé ou admis sous condition.

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités industrielles ou d'entrepôt.
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière.
- En dehors des terrains aménagés, le stationnement de caravanes ou de camping-cars quelle qu'en soit la durée (art. R111-34 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

- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits ou démolis en tout ou partie, dans la limite de la surface de plancher effective au moment de la démolition.

- Pour les corps de ferme repérés au document graphique 5.2, la réhabilitation des bâtiments existants et l'édification de nouvelles constructions est limitée à la surface de plancher suivante calculée sur l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU :
 - Corps de ferme 5 = 600 m²
- La surface de plancher définie ci-avant s'ajoute à la surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent plan local d'urbanisme.
- Les constructions devront présenter, en fonction de leur utilisation, une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme aux dispositions de la loi n° 85696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisation au voisinage des aérodromes, ainsi qu'à la circulaire du 19 janvier 1988.
- Dans les zones de restriction relatives aux canalisations de transport de gaz et figurées au plan de servitudes du présent PLU, les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont autorisés à condition que leur construction ou extension ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.

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. Cependant, aucune nouvelle voie privée ne sera autorisée. 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.

Les constructions ne seront autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserves de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, cette sécurité devant être appréciée compte-tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite, de même les eaux traitées sont interdites dans le réseau pluvial.

- Eaux pluviales

Le rejet de ces eaux dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent, sauf contrainte technique particulière, garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collectif ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux pluviales devront être dirigées 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

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

Une implantation des constructions nouvelles en fonction de l'orientation du soleil sera autorisée, lorsque cela permet une intégration cohérente de la construction dans le bâti existant.

Excepté les équipements collectifs d'intérêt général qui devront bénéficier d'une intégration paysagère justifiée, dans une bande de 30 mètres, toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement des voies de desserte. Pour les terrains situés à l'angle de deux rues, cette distance doit être respectée par rapport l'une des voies et en retrait minimum de 2.50 m par rapport à la deuxième.

Au-delà de la bande de 30 mètres ne sont autorisés que :

- l'aménagement et la réhabilitation des bâtiments existants sans changement de destination
- les annexes isolées,
- et les extensions modérées des constructions existantes (et légalement autorisées) avant la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

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

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives latérales et aux autres limites séparatives.

Excepté les équipements collectifs d'intérêt général qui devront bénéficier d'une intégration paysagère justifiée, la marge de reculement est ainsi définie:

En cas de baie, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 8 mètres. Cependant, cette distance peut être réduite à 2.50 mètres en cas de murs aveugles.

Les annexes isolées doivent être implantées de manière à maintenir les haies végétales existantes. Par ailleurs, elles peuvent être implantées soit sur une ou deux limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Lorsqu'elles s'implantent sur ou à moins de 2 mètres d'une limite séparative, il doit s'agir obligatoirement d'un pignon ou d'une façade aveugle.

Le bassin des piscines fixes et celles démontables d'une hauteur supérieures à 1 mètre par rapport au niveau du sol naturel et d'une surface supérieure à 20 m², doit respecter une distance minimale de 2.50 m par rapport aux limites séparatives de propriété.

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

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 10 mètres. Toutefois, aucune distance n'est imposée entre une construction d'habitation et une annexe isolée.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits ou démolis en tout ou partie.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En application de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent article sont applicables non pas au projet pris dans son ensemble mais à chaque parcelle devant faire l'objet d'une division.

Sur l'ensemble du terrain, l'emprise au sol des constructions, hors piscine et terrasse ne peut excéder 30%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- l'aménagement ou la réhabilitation d'un bâtiment existant,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits ou démolis en tout ou partie.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE 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'assiette de la construction future.

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

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres de hauteur totale de l'axe du faîtage au terrain naturel. Elle tiendra compte des héberges mitoyennes existantes.

Les rez-de-chaussée ne devront pas être surélevés de plus de 0,60 mètre du terrain naturel.

Lorsqu'une construction isolée est adossée à un mur existant, elle ne devra pas dépasser ce dernier ou une solution pour l'intégration harmonieuse du bâtiment dans le paysage sera étudiée.

La hauteur des constructions annexes isolées ne doit pas excéder 6 mètres de hauteur totale si la toiture est à deux pentes et ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur totale si la toiture est à une seule pente.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction à l'identique des bâtiments légalement autorisés détruits ou démolis en tout ou partie.

ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions nouvelles doivent présenter un aspect esthétique compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Dans le cas d'une opération d'habitat collectif, une antenne collective sera imposée.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à une architecture de type briard. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Ces règles 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'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant.

Toitures

Les toitures des constructions 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, les annexes isolées, les constructions de plan quasiment carré et les bâtiments à usage agricole pour lesquels il n'est pas fixé de règles de pente.

Par ailleurs les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées.

Les lucarnes seront de type traditionnel : lucarnes à capucine.

La somme de leurs largeurs ne doit pas excéder le tiers de la longueur du versant de toiture dans lequel elles s'insèrent.

Lorsqu'un châssis de toit offre une vue directe sur une propriété foncière ou bâtie, le bas de celui-ci aura obligatoirement une distance (appelée allège) au moins égale à 1.90 m du plancher.

Les châssis de toit inscrits dans le pan de toiture seront de type encastré et en façade sur rue leur dimension maximale sera de longueur 78 cm et de hauteur 98 cm.

De même les capteurs ou les panneaux solaires doivent être considérés comme des éléments de composition architecturale. Ils s'inscriront harmonieusement tant sur le bâtiment sur lequel ils sont intégrés que sur les abords de ce bâtiment.

En ce qui concerne les vérandas il n'est pas fixé de règle de pente mais la tôle ondulée et le bardage métallique sont interdits.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas, des annexes isolées et des bâtiments agricoles, doivent être recouvertes par de la tuile en terre cuite rouge de ton vieilli. L'ardoise n'est autorisée que lorsqu'il s'agit de travaux effectués sur une toiture existante déjà composée d'ardoise ou en cas d'extension pour s'harmoniser avec l'existant.

Pour les annexes isolées les toitures peuvent être recouvertes de tuile ou bac acier couleur tuile rouge et de ton vieilli. Pour les annexes isolées, si elles ne sont pas recouvertes de tuile, elles devront s'implanter de manière à être le moins visible possible du domaine public immédiat ou d'une cour commune.

Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination.

Parements extérieurs

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

Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, brossée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions toujours plus hautes que larges (20% minimum),
- carreaux à dominante verticale.

Les menuiseries en PVC, ainsi que les menuiseries de couleur blanche et de couleur « bois » sont interdites.

Les "ventouses" de ventilation ou d'évacuation des gaz brûlés, les compresseurs ou matériels de climatisation sont interdits en fixation sur les façades visibles de l'espace public.

Les couleurs des menuiseries extérieures devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

Les volets roulants sur façades ou pignon vus du domaine public, sont autorisés si le boîtier (ou mécanisme) est encastré dans la maçonnerie.

L'utilisation de matériaux nus (type parpaing non enduit) est interdite. Les murs doivent être pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines. La couleur des enduits sera conforme au nuancier disponible en mairie.

Les abris de jardin en bois auront une toiture en bois ou d'un matériau ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...),
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage peut être divisé en travées régulières respectant le rythme vertical. Les soubassements seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur ne dépassant pas 0,80 mètre.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, 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 (en bordure de l'espace de desserte et en limite séparative) ne doit pas excéder 2 mètres 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 doivent être constituées soit :

- par un mur en pierre apparente rejointoyé ou recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 1,50 mètre,
- d'éléments en bois ou métalliques disposés verticalement sur un soubassement maçonné recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage,

- d'une haie végétale 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 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. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront soit en bois plein, soit en serrurerie avec une grille en partie haute. Ces éléments seront peints. La découpe supérieure des portails et portillons, sauf exception justifiée par l'harmonisation avec l'existant, sera rectiligne et horizontale.

Les clôtures composées d'éléments en bois seront privilégiées.

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 interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre ou tout matériau recouvert en enduit s'harmonisant avec les constructions voisines et identique en couleur à celle de la construction principale.

Dispositions diverses

L'aménagement de bâtiments existants à usage commercial peut être subordonné à des conditions particulières d'aspect extérieur.

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout ainsi que les installations similaires seront enterrées. Tout panneau publicitaire sur mur ou piquets en dehors des panneaux d'affichage communaux, est interdit.

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

1 - Principes

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

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 reste inchangée.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol sont interdits sauf s'il s'agit d'une utilisation judicieuse de la topographie du terrain. Dans ce cas, les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement ne devra pas excéder 5%.

Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue. Chaque emplacement doit présenter une largeur au moins égale à 2,50 mètres et une profondeur ou longueur minimales de 5 mètres.

Concernant le stationnement des cycles, il est exigé au minimum :

- *Pour les constructions à usage d'habitation à partir de deux logements* : une superficie de 0.75 m² pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².
- *pour les constructions à usage de bureaux* : une superficie représentant 1.5% de la surface de plancher.
- *pour les constructions à usage de commerce* : une superficie de 0.75 m² par tranche de 50 m² de surface de vente.
- *Pour les équipements publics* : une superficie de 0.75 m² par tranche de 100m².

2 - Nombre d'emplacements

Selon les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Constructions à usage d'habitation :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, et avec un minimum de deux places par logement.

Dans les ensembles comportant plus de 10 logements, il sera réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 40% du nombre de logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif. Des aires de stationnement ou locaux spécifiques seront prévues pour les véhicules à deux roues, à raison d'un emplacement pour 2 logements.

Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

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

Constructions à usage commercial ou artisanal :

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

Hôtels, restaurants :

Il doit être créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel ;

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 mètres carrés de l'activité du restaurant.

**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 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 dont la moitié au moins en pleine terre.

Les plantations devront être constituées de végétaux indigènes, à titre d'exemple :

- pour les haies : charmillé, érable champêtre, noisetier, troène commun, cotoneaster francheti,
- pour les plantes tapissantes en accompagnement de voirie : lonicera pileata, cotoneaster, damier « skogoldem », prunus otto luykens, rosiers paysagers (vesuvia, emera...), stephanandra incisa « cripa »...
- pour les arbres d'alignement : érable champêtre, tilleul de Crimée, frêne commun excelsior « Altena »...

Conformément aux espaces verts d'entrée de village à aménager figurés au plan 5.2, deux des entrées de village devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Conformément aux alignements obligatoires marqués par haie végétale ou mur qualitatif figurés au plan 5.2, deux des entrées de village devront faire l'objet d'un traitement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.