

## CHAPITRE II : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

La zone UB comprend un secteur UBa.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

- Les constructions destinées à l'industrie\*
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière\*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt\*
- Les installations classées\* soumises à autorisation
- Les dépôts de véhicules
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- Les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les habitations légères de loisirs\*

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- Tout programme de construction destiné à l'habitation composé de 6 logements ou plus comportera au minimum 30 % de logements locatifs sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce\* à condition :
  - . que leur surface de plancher\* n'excède pas 300 m<sup>2</sup>
  - . qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages
  - . et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat\* à condition :
  - . qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - . qu'elles ne dépassent pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*
  - . et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
- Les installations classées\* soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.
- L'aménagement et l'extension des installations classées\* existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.
- Les annexes à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* totale additionnée n'excède pas 25 m<sup>2</sup>.
- Aux abords des voies répertoriées par l'arrêté préfectoral du 28 février 2002 (RD11, 123, 125 et 301, ligne de chemin de fer reliant Paris-Gare du Nord à Persan-Beaumont) sur les secteurs identifiés au document graphique complémentaire (pièce n°5.2.5 du dossier de PLU), toute construction destinée à l'habitat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de respecter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

---

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

### **ACCES**

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

### **VOIRIE**

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension\* de constructions existantes et d'implantation d'annexes\* qui, à la date d'approbation du présent P.L.U., ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.

## **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou extension\* qui implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **a) Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif (dissociation de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales). Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé selon la réglementation en vigueur.

#### **b) Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension...), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle ; la restitution de celles-ci au réseau public d'eaux pluviales doit se faire avec un débit de fuite global maximum de 0,7 litre seconde / hectare (dans la limite de la faisabilité technique).

### **DESSERTE TELEPHONIQUE, ELECTRIQUE, TELEDISTRIBUTION ET GAZ**

Le raccordement des constructions au réseau téléphonique, électrique, téledistribution et gaz devra être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques des concessionnaires.

### **DECHETS**

Les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées auront un local pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées conformément au zonage d'assainissement de la commune.

## ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

---

Il n'est pas fixé de règles.

## ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

Dans la zone UB, à l'exception du secteur UBa :

Les constructions s'implanteront en retrait de l'alignement\* en respectant une distance minimum de 6 mètres. Pour l'aménagement ou l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait de l'alignement\* de 6 mètres règlementé ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit conformément aux règles définies ci-dessus ;
- Soit de façon à ne pas réduire pas la distance minimale existante entre la construction et l'alignement\*.

Dans le secteur UBa :

Les constructions s'implanteront à l'alignement\* des voies\* et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre. A l'angle de deux voies\*, l'implantation à l'alignement\* n'est imposée que sur l'une des voies\*.

Les constructions s'implanteront sur le retrait à l'alignement\* quand celui-ci figure aux documents graphiques du règlement, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon\*, non compris les saillies et débords n'excédant pas 1,5 mètre.

### **Exemple illustré de la règle :**

*Exemple d'implantations possibles des constructions*



*Implantation impossible*



Dans toute la zone :

Les constructions\* s'implanteront à l'intérieur d'une bande de 20 mètres (terrasses, saillies et balcons inclus) mesurée à partir de l'alignement\* actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande constructible\* de 20 mètres sont néanmoins autorisés :

- Les surfaces commerciales à rez-de-chaussée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*
- Les aménagements ou les extensions inférieures à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU (implantées hors de la bande constructible, en totalité ou en partie) ;
- Les annexes\* à la construction principale à condition que leur emprise au sol\* n'excède pas 10 m<sup>2</sup> ;
- Les piscines de plein air.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en cas de retrait, le retrait minimum de l'alignement des voies\* et emprises publiques est fixé à 1 mètre.

Règle particulière aux abords de la RD 301 :

Les constructions s'implanteront en retrait de 40 mètres de l'axe de la RD 301, conformément aux documents graphiques du règlement, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 40 mètres.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas le retrait précité, seuls les aménagements des constructions sont autorisés, et dans une bande de 20 mètres à partir de ce retrait de 20 mètres.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Par rapport aux limites séparatives\* aboutissant à l'espace de desserte (voie, place publique ou privée, cour commune), les constructions s'implanteront au plus sur l'une des deux limites séparatives\*.

Par rapport aux autres limites séparatives\*, les constructions s'implanteront sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de recul\* sera au moins égale à :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- 3 mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

Pour l'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- Soit en limite séparative ;
- Soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative\* et la construction ne respectant pas la marge de recul\* réglementée ci-dessus, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance\* et des portes d'accès).

Les annexes\* à la construction principale s'implanteront sur la limite séparative ou en retrait minimum de 2 mètres.

La marge de recul\* pour la construction d'une piscine en plein air sera d'un minimum 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives\*.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de 1 mètre.

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété respectera les distances minimales suivantes comptées horizontalement entre tous points des bâtiments en regard :

- 8 mètres si la façade de l'un des bâtiments comporte une ouverture ;
- 4 mètres si les façades des bâtiments sont aveugles, comportent un jour de souffrance\* ou une porte d'accès.

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

L'emprise au sol\* des constructions de toute nature n'excédera pas 50 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Pour les surfaces destinées aux commerces et à l'artisanat uniquement à rez-de-chaussée, elle n'excédera pas 70 % de la superficie de l'unité foncière\*.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* ;
- L'aménagement\* d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU dépassant l'emprise au sol autorisée.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

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

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 8 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

La hauteur maximale des constructions annexes\* est fixée à :

- 3 mètres au faîtage\* en cas de toiture à pente supérieures à 35° ;
- 2,50 mètres à l'acrotère\* en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35°.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage\* pour les toitures à pente supérieure à 35° ou les toitures à la Mansart\* ;
- 12 mètres à l'acrotère\* pour les toitures terrasses ou les toitures à pente inférieure à 35°.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour :

- L'aménagement\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée ;
- L'extension\* des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dépassant la hauteur maximale autorisée, à condition que la hauteur maximale de la construction reste inchangée ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Les dispositions du présent article ne s'imposeront pas aux constructions actuelles ou nouvelles, pour les extensions\* et les aménagements, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\*, de projets utilisant des technologies énergétiques nouvelles ou de projets composés de toitures-terrasses végétalisées, sous réserve toutefois que leur intégration dans l'environnement naturel ou le paysage urbain soit particulièrement étudiée et qu'ils respectent les caractéristiques de la zone.**

#### **Toiture**

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

#### **Percements**

Des volets roulants seront autorisés à condition que les caissons soient intérieurs à la construction, non visibles du domaine public.

#### **Parements**

Les murs des bâtiments seront de couleur sobre en harmonie avec le paysage urbain dans lesquels ils s'inscrivent.

#### **Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables**

Pour assurer la protection des éléments du patrimoine bâti repérés aux documents graphiques, pièces n°5 du dossier de P.L.U., et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

**D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus pourront être adoptées, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine\* et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois qu'ils soient de nature à valoriser le patrimoine bâti remarquable.**

### **2 - AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas **2 mètres**.

Tous les pare-vues ou brises-vues (ex : canisses, claustras, festonnages – liste non exhaustive) sont interdits pour toutes les clôtures

#### En bordure des voies et des espaces publics :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront maintenus et réhabilités à l'identique.

Les clôtures seront constituées :

- Soit par un mur plein en pierre de pays, ou en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuile.
- Soit d'un muret maximum d'un mètre de hauteur en pierre de pays, en moellons rejointoyés ou à pierres vues, ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage vertical ou horizontal en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un mur plein en bois ou en composite
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale.

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

#### En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs en pierre apparente ou à des matériaux enduits ;
- Soit un grillage simple ou rigide doublé ou non d'une haie végétale ou de lattes.
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage avec ou sans lattes, d'un barreaudage vertical ou horizontal, en fer, bois, PVC ou composite
- Soit un mur plein en bois ou composite
- Soit un muret maximum d'un mètre surmonté d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale

### **3 - DISPOSITIONS DIVERSES**

Les citernes, les paraboles et les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasse, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres s'intégreront de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

## **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

---

### **1- PRINCIPES :**

**Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.**

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> par emplacement, dégagements compris, sera prévue. Chaque emplacement, dans une aire collective, répondra aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite
- dégagement : 6 x 2,50 mètres

## **2- NOMBRE D'EMPLACEMENTS**

### **Constructions destinées à l'habitation\* :**

Pour toute construction inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement, ou 1 place par logement.

Pour les constructions inférieures ou égales à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entière de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions comprises entre 150 m<sup>2</sup> et 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 1 place de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ou par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des cycles, a minima couverts, seront prévus conformément à la norme suivante : 1 m<sup>2</sup> par tranche entière de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

Ces règles ne s'appliquent pas pour toute extension d'une construction inférieure à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* à condition qu'elle ne génère pas la création d'un nouveau logement.

### **Constructions à autre destination que l'habitation\* :**

#### **Constructions destinées aux bureaux\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 30 et 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins :

- 3 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
- 2 m<sup>2</sup> d'espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'artisanat\* :**

Il sera créé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées au commerce\* :**

Il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher\* est inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> dans une même construction.

Pour les constructions comprises entre 100 et 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*, il sera créé au moins 2 places de stationnement.

Pour les constructions supérieures ou égales à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* destinées, il sera créé au moins 3 places de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

#### **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier\* :**

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de restaurant (calculés sur la salle de service)

Il sera prévu dans un local fermé un espace réservé et aménagé au stationnement des vélos d'1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de haute tige\*, seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement ou par des aires de jeux et de loisirs seront végétalisés sur 70 % minimum de leur superficie.

Les aires de stationnement comportant plus de quatre emplacements seront plantées à raison d'un arbre de haute tige\* au moins pour 50 m<sup>2</sup> de la superficie affectée à cet usage.

#### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

- Il n'est pas fixé de règles.

#### **ARTICLE UB15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE UB16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

---

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.