

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone est soumise pour partie à des contraintes archéologiques de niveau 3.

Dans l'emprise couverte au plan n°4.2.C « Annexes » par la zone dite de bruit (100 mètres de part et d'autre de la RD n°8) des normes d'isolation acoustique seront imposées pour les constructions d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement, à l'exclusion des extensions des habitations existantes.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sous réserve des dispositions de l'article UB 2, les installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 et ses textes d'application. En outre, peuvent être également interdites les installations qui, par leurs nuisances; leur aspect, leur nature ou leur taille, seraient susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation.

- L'ouverture de toute carrière.
- Les campings et caravanings soumis à autorisation préalable sous réserve des dispositions de l'article UB 2.
- Toute nouvelle construction (excepté les abris de jardin), dans les secteurs de jardins marqués d'une trame quadrillée horizontale, dans le cadre des articles L 123-1-9 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- la création de certaines installations soumises à autorisation préalable par la Loi du 19 Juillet 1976 pourra être admise si elle s'avère indispensable au bon fonctionnement de la zone et si toutes les précautions sont prises pour éviter gêne et danger pour le voisinage.

- Les installations existantes classées dont la création ne serait pas autorisée pourront être maintenues à leur emplacement actuel; toutefois, toute extension devant provoquer une augmentation des nuisances pour le voisinage ou modifier le caractère de la zone ou sa vocation ne pourra être admise.

En outre, lorsque pour une raison quelconque, cessera leur exploitation, les terrains et les bâtiments ne pourront être réaffectés à aucun usage autre que d'habitation ou d'activité autorisée par le présent règlement.

Dans le secteur UBn, sont seulement admises les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le long de la voie SNCF CREIL-JEUMONT classée de type I, les constructions d'habitation sont soumises aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.

- Les voies nouvelles en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, enlèvement d'ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. En tout état de cause, leur longueur est limitée à 50 mètres maximum.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- Assainissement

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et le dispositifs d'épuration ;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
 - il est conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau collectif aboutissant à la station d'épuration dans un délai de 2 ans après la mise en service de celui-ci.

Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 2 l/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

- Electricité - téléphone

Sauf impossibilité technique, la distribution de l'énergie électrique et la desserte téléphonique devront se faire par câbles souterrains ou par réseau de façade.

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

- Lorsque la construction à édifier est implantée d'une limite latérale à l'autre ou sur l'une au moins de ces limites, elle doit respecter obligatoirement l'alignement de la voie ou celui de la construction voisine implantée sur la limite séparative commune.

- Lorsque la construction est édifiée avec deux marges latérales, elle doit alors respecter un retrait maximum de 10 mètres par rapport et parallèlement à l'alignement des voies publiques primaires. Ce retrait ne s'applique pas aux voies de dessertes à l'intérieur de lotissement ou de permis de construire groupés.

- Lorsque le projet de construction concerne l'agrandissement d'un immeuble existant qui ne serait pas implanté à l'alignement obligatoire, l'extension projetée peut être édifiée en respectant le même recul que la construction existante.

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

Les constructions ne peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre ou sur une seule limite latérale qu'à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue.

Au-delà de la bande de 15 mètres, seules les constructions n'excédant pas 3 m de hauteur à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété ; dans ce cas, lorsqu'elles sont visibles de la rue, elles devront être implantées perpendiculairement à ladite limite.

Lorsque la construction ne joint pas la limite de propriété, la distance horizontale entre tout point du bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite séparative de propriété ne peut être inférieure à :

- la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 6 m s'il s'agit de murs percés de deux baies ou plus constituant l'éclairage essentiel de pièces principales à l'exclusion des combles aménagés,
- la moitié de la différence de niveau entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres, dans les autres cas.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 80% de la surface de la parcelle y compris les dépendances.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction ne peut excéder deux niveaux sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R + 2 + comble) ou 9 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

En cas de sinistre, l'immeuble reconstruit peut atteindre sa hauteur d'origine.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement à l'architecture principale, tant du point de vue des volumes, des matériaux et des couleurs,
- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses.
- les antennes paraboliques sur les façades principales. Elles doivent être placées sur le toit.

Le volume des constructions

- Les volumes doivent être simples et s'accorder avec les volumes environnants.
- Les constructions doivent être de préférence de plain-pied. Si un sous-sol est projeté, il ne pourra dépasser 1^e niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre, cette hauteur étant mesurée dans le cas de terrains en pente, au droit de la façade la plus enterrée.
 - Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel sont interdits.
 - Dans le cas où 1^e Perron d'accès devrait compter plus de cinq marches, il devra être prévu un escalier intérieur.

Les toitures

- Les toitures des constructions à rez-de-chaussée seront obligatoirement à deux pentes, d'une inclinaison minimum de 45°.
- Les toitures à quatre pentes ne pourront être acceptées que pour des constructions importantes ayant au moins 8 mètres de faitage. Dans ce cas, l'inclinaison des pentes reste fixée à 45° minimum, y compris celle des versants latéraux (croupes) qui devra même être supérieure si possible.
 - Les toitures des constructions à R + 1 et R + 2 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.
 - Des adaptations à ces règles pourront être tolérées pour permettre une harmonisation avec les constructions édifiées sur les parcelles attenantes.
 - Le matériau de couverture doit être d'aspect ardoise ou tuile de ton vieilli.
 - Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les "chiens assis" ou lucarnes rampantes sont interdits.

Les murs

- Seules les briques pleines appareillées et mises en oeuvre selon l'usage local avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur ni par leur relief peuvent être laissées apparentes.
- Les murs des constructions réalisées sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb.

- Les enduits doivent être de tonalité assez soutenue, voisines des ocres ou gris rosés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures. En tout état de cause, la teinte devra être en harmonie avec l'environnement bâti.

- Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et les faux joints.

- Est interdite :

*la mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en briques apparentes en bon état,

*la pose de briques de type « flammé ».

Les ouvertures

- Il pourra être exigé, le cas échéant, pour une bonne intégration au paysage bâti, que la forme et les dimensions des ouvertures s'inspirent des caractéristiques des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, de proportion voisine de 2/1) en façade sur rue.

- Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur claire à l'exclusion de toutes teintes criardes.

- Les volets ou persiennes seront de couleur en harmonie avec la construction, les couleurs criardes seront, en tout état de cause, évitées.

- Les grilles et balcons seront traités en ferronnerie uniquement, en barreaudage vertical de préférence, à l'exclusion de tous motifs et de tous profils compliqués.

- Les volets roulants pourront être autorisés sous réserve de réaliser des coffres non visibles de l'extérieur. Pour cela, ils seront soit intégrés dans la maçonnerie, soit dissimulés par des lambrequins.

Les garages et annexes

- Les annexes et garages devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie. Ils doivent, de toute manière, être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui, en dehors des toitures-terrasses autorisées, devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution admis pour celle-ci.

- Les garages préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature sont interdits.

- Les toitures des annexes et garages accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière.

- Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue lorsqu'ils sont visibles de celle-ci.

- Les abris de jardin seront limités à un par unité foncière et ne seront pas visibles de la voie publique.

Les clôtures

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.
- Sur rue, elles pourront être constituées :
 - soit d'un mur plein de 1,20 m de hauteur (en brique traditionnelle apparente) ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
 - soit d'un muret de 0,80 m de hauteur maximum surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m. Les grilles aux motifs compliqués sont interdites.
- Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou, à défaut, avec la construction principale.
- Sur les autres limites, elles seront constituées d'une haie vive doublée ou non d'un grillage ou de murs pleins, d'une hauteur maximale de 2 mètres en briques traditionnelles apparentes ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique dans le cas où ils doivent constituer élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fonds ou sur des parcelles riveraines.
- les clôtures formées de plaques de ciment sont interdites sur rue. Toutefois, elles sont autorisées sur l'arrière des parcelles et en limite séparative à raison d'une hauteur de 1 mètre en plaques surmonté d'un grillage.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

- Pour les nouveaux immeubles collectifs de plus de 300 m² de SHON, il sera exigé une place de stationnement par logement.
- Pour les établissements artisanaux et les activités diverses dont les bâtiments ont une surface supérieure à 300 m², il sera exigé une place de stationnement pour 60m² de SHON.
- Les parcs de stationnement, qu'ils soient publics ou privés, doivent comporter des écrans boisés dès lors que leur superficie est supérieure à 1.000m².
En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², les parkings sont divisés par des rangées d'arbres ou des haies vives afin d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
Tout parking excédant 250 m² de superficie recevra obligatoirement des plantations à raison d'un arbre pour deux places de stationnement qui peuvent être regroupés par îlots boisés.
Les parkings pourront adopter le système de grilles béton engazonnées.

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

Les parties de parcelles libres devant toute construction et installation ainsi que les marges latérales doivent être aménagées et soigneusement entretenues.

L'habitat collectif devra comporter une surface au moins égale à 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions aménagée en espaces verts organisés pour les jeux et la détente, mais n'incluant pas les espaces voués uniquement à l'ornementation.

Les terrains figurés au plan par un quadrillage sont classés "Trame jardin" et sont inconstructibles en application des articles L.123-1 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

Au minimum 30% des espaces libres seront réservés en pleine terre.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.