

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux extensions du noyau villageois, qui se présente sous deux caractères :

- ♦ Le secteur UBa comprenant un habitat résidentiel de moyenne densité, construit le long des anciennes voies rurales,
- ♦ Le secteur UBb regroupant des constructions à usage d'activité et d'habitation.

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 – RAPPELS

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT ADMISES

DANS LE SECTEUR UBa :

- ♦ Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les équipements collectifs.

DANS LE SECTEUR UBb :

- ♦ Une seule construction à usage d'habitation par unité foncière et ses annexes.
- ♦ Les constructions à usage de commerce, services, restauration, hôtellerie, artisanat et entrepôt.
- ♦ Les lotissements au sens des articles R.315-1 et 2 du Code de l'Urbanisme et les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation.

3 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES

DANS LE SECTEUR UBa :

- ♦ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'activités ou de services à condition de prévenir de façon satisfaisante nuisance et dangers, par rapport à leur environnement actuel ou prévu.
- ♦ Les constructions à usage d'activité artisanale ou de bureau, si elles constituent le complément de l'habitation d'un artisan.

DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

- ♦ Les constructions d'équipements collectifs.
- ♦ L'aménagement et l'extension modérée des constructions existantes dans la limite de 30 % de la surface de plancher hors-œuvre nette préexistante à la date de publication du présent P.O.S.

- ♦ La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de la surface de plancher hors-œuvre nette effective au moment du sinistre.
- ♦ Les dispositions qui précèdent concernant aménagement, extension et reconstruction ne peuvent s'affranchir que des règles concernant les caractéristiques des terrains (UA5), l'emprise au sol (UA9) et le coefficient d'occupation du sol (UA14).
- ♦ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- ♦ L'édification des pylônes et ouvrages nécessaires au transport de l'énergie électrique.
- ♦ Les installations et travaux divers définis à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

DANS LES TERRITOIRES SOUMIS A DES RISQUES D'INONDATION DE TYPE A (LA CRUE DE REFERENCE EST LA CRUE DE 1910 :

- ♦ L'édification de tout ouvrage, la réalisation de toute plantation et la construction de tout obstacle (digues, remblais, dépôt de matières encombrantes, clôtures, etc...) susceptible de gêner le libre écoulement des eaux ou de restreindre d'une manière nuisible le champ des inondations est soumis à déclaration.

Possibilité pour le Préfet dans le mois suivant la réception de la lettre recommandée portant déclaration de travaux par les propriétaires de terrain situés dans les zones submersibles d'en interdire l'exécution ou d'ordonner les modifications nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux ou la conservation des champs d'inondation (article 50 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure).

Toutefois, lorsque les travaux nécessitent la délivrance d'un permis de construire, la demande de permis tient lieu de la déclaration mentionnée à l'article 50 du Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure visé à l'alinéa ci-dessus (article R.421-38-14 – 1^{er} alinéa du Code de l'Urbanisme). Dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande, le Préfet peut, après consultation du service chargé des mesures de défense contre les inondations et du service chargé de la police des cours d'eau, s'opposer à la délivrance du permis de construire ou ne donner son accord qu'à condition que le permis soit assorti des prescriptions nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux et la conservation des champs d'inondation.

Après l'expiration de ce droit commun (article R.421-38-14 – 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme) :

- ♦ Tout aménagement, même partiel devra prendre en considération et préciser les contraintes hydrauliques liées à l'écoulement des crues de la Seine et en définir les mesures compensatoires à mettre en œuvre pour rétablir la capacité d'écoulement,
- ♦ Les constructions qui ne seront pas interdites dans la zone, devront avoir le niveau du premier plancher situé à 20 cm au-dessus de la cote de crue 1910.

En zone de grand écoulement

Les constructions neuves ne sont pas autorisées et les remblaiements de terrains y sont strictement interdits. Les autres occupations du sol, tels que dépôts, clôtures, caravanes, fouilles, seront soumises à un examen particulier par le Service de la Navigation de la Seine. Seules les activités liées à la voie d'eau pourront être ponctuellement autorisées.

Seront en principe autorisés après déclaration préalable :

- ♦ La réalisation d'équipements et voiries d'intérêt public sous réserve qu'une étude hydraulique en détermine l'impact sur la capacité d'écoulement de la zone submersible dans le secteur concerné et les mesures compensatoires nécessaires à mettre à œuvre par l'aménageur pour rétablir cette capacité d'écoulement,
- ♦ Les travaux d'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol et ne créant pas une gêne à l'écoulement des eaux,

- ♦ Les constructions et aménagements en rapport direct avec l'exploitation et l'usage de la voie d'eau, sous réserve que, si nécessaire, des mesures compensatoires soient mises en œuvre par l'aménageur,
- ♦ L'aménagement de terrains en espaces libres de sports et loisirs n'entraînant pas de construction et de remblai.
- ♦ La cote des planchers habitables des constructions autorisées et de leurs postes de distribution (eau, gaz, électricité, climatiseur, alarme...) devra être supérieure à la cote de référence.

En zone d'expansion des crues

Seront en principe autorisés après déclaration préalable :

- ♦ Les travaux visés aux 4 derniers paragraphes ci-dessus pour la zone de grand écoulement,
- ♦ Les constructions,
- ♦ La réalisation des équipements et des opérations d'urbanisation, sous réserve qu'en cas de remblaiement, une étude hydraulique détermine l'impact de ces aménagements et les mesures compensatoires à mettre à œuvre par le pétitionnaire pour rétablir la fonction de la zone concernée (stockage des eaux),
- ♦ Les remblaiements uniquement sur l'emprise au sol des constructions individuelles isolées, sous réserve d'aménagements permettant d'assurer l'évacuation des eaux à la décrue,
- ♦ La cote des planchers habitables de constructions autorisées et de leurs postes de distribution (eau, gaz, électricité, climatiseur, alarme...) devra être supérieure à la cote de référence.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 – RAPPEL

Les demandes de défrichement soumises à autorisation sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article UB1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

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

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Les conditions techniques applicables en cas de création d'accès et de voies de desserte, sont les suivantes :

1 – ACCES PARTICULIERS

Ils doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ♦ avoir au moins 3,50 m de largeur,
- ♦ avoir moins de 50 m de longueur,
- ♦ desservir au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.

2 – VOIES SECONDAIRES

Elles doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- ♦ avoir une largeur au moins égale à 8 m avec une chaussée aménagée pour le passage de 2 files de voitures.

Des chaussées plus étroites aménagées pour le passage d'une seule file de voitures peuvent être autorisées, avec une largeur de 3,50 m et une emprise comprise entre 6 et 8 mètres, à condition qu'une bonne visibilité soit assurée.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

2 – ASSAINISSEMENT

- a) **EAUX USEES** : Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, 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.

- b) **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 en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.

3 – DESSERTES TELEPHONIQUES ET ELECTRIQUES

Le raccordement des constructions aux réseaux téléphoniques et électriques devra être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec la commune et les services techniques compétents.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur UBa, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m² et une largeur de 15 mètres au droit de la construction à édifier.

Dans le secteur UBb, pour toute opération, le terrain minimum est de 2 500 m², avec façade de 30 mètres au droit de la construction.

En cas de lotissement ou de division de propriété pour la construction à usage d'habitation, chaque terrain, devra présenter une superficie minimum de 800 m² et il ne sera admis qu'un seul logement par unité foncière.

Les règles de superficie ou de dimensions énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ♦ aux équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ♦ aux aménagements et extensions des constructions existantes,

- ♦ à la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie, à la suite d'un sinistre.

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

Les constructions peuvent s'implanter au ras de l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres dans les secteurs UBa et UBb.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ♦ les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- ♦ la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- ♦ les aménagements et les extensions des constructions existantes.

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

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en observant la marge de reculement définie ci-après.

Toutefois, pour l'implantation d'un poste de transformation électrique ou de détente de gaz, il n'est pas fixé de règle.

LA MARGE DE RECULEMENT EST AINSI DEFINIE :

La distance comptée horizontalement de tous points de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

Cette marge pourra être réduite sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou ne comportant pas de baie principale.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété dans le secteur UBa, 40 % dans le secteur UBb.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- ♦ les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure,
- ♦ la reconstruction d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur de façade des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé (acrotère, sablière) et prolongée le cas échéant jusqu'au niveau de la partie supérieure des baies formant saillie sur la toiture.

La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre de niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 : un étage ou un comble sur rez-de-chaussée (R+1 ou R+C).

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article, les équipements collectifs d'infrastructure, les équipements d'activités industrielles, commerciales, artisanales, publics sportifs et de loisirs ainsi que certains équipements agricoles de caractère exceptionnel tels que les silos, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – DISPOSITIONS GENERALES

L'autorisation d'utiliser le sol, de bâtir, de créer tout aménagement, peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération proposée, par sa situation, son implantation, l'aspect architectural des bâtiments et ouvrages à édifier, est susceptible de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

2 – ASPECT ARCHITECTURAL

Volumes – niveau d'implantation

Les formes et volumes doivent garder une grande simplicité ; les volumes longs peuvent se décrocher dans le plan du pignon ; les bâtiments annexes de petites dimensions doivent être de préférence accolés au volume principal.

Le niveau bas du rez-de-chaussée par rapport à la cote moyenne du terrain naturel, dans l'emprise de la construction, ne doit pas excéder 0,60 m.

Toitures

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception ; les toitures doivent comporter deux pentes, comprises entre 35° et 45° ; pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

Le faîtage doit rester parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour en angle ; l'orientation du faîtage principal doit rester en harmonie avec celle des constructions avoisinantes.

L'éclairage des combles doit provenir, soit de lucarnes à deux pans (« paysanne ») ou à trois pans (« capucine »), soit d'ouvertures dans le plan de la toiture (proportion d'1/5 de la superficie à ne pas dépasser). Les souches de cheminée doivent rester près du faîtage.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie ; pour les bâtiments d'activité, ce choix peut porter également sur la tôle prélaquée.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'adjonction à une construction existante ou, s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement architectural aura été particulièrement étudié ou s'il s'agit d'équipements commerciaux, sportifs ou de loisirs.

Des toitures terrasses ou présentant une architecture particulière, pourront être acceptées pour les bâtiments publics, commerciaux, sportifs et de loisirs ainsi que pour les vérandas en harmonie avec l'environnement.

Façades

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes ; les volumes d'une même construction doivent rester cohérents sur le plan de la conception et de l'aspect.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges ; les imitations de matériaux sont exclues, de même que l'utilisation du blanc pur.

Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Elles doivent être plus hautes que larges (proportion minimum de 1,5) ; il est possible de créer d'autres ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique. D'autres dispositions pourront être admises pour les sous-sols, bâtiments annexes et velux en accord avec l'environnement.

Les menuiseries extérieures, les garde-corps doivent être conçus en harmonie avec leur environnement.

Clôtures et portails

Les clôtures sur voies d'accès doivent être conçues dans la continuité des façades ou en légère avancée par rapport à celles-ci ; elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

3 – VEGETATION

Les éléments de végétation, faisant partie du paysage traditionnel des différents secteurs de la commune doivent être préservés.

Les créations d'espace planté, la réalisation de plantations d'alignement, notamment dans les espaces publics, doivent utiliser de préférence des types de végétation s'accordant avec le paysage traditionnel environnant (prépondérance des feuillus).

ARTICLE UB 12 – 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 devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher hors-œuvre nette des constructions existantes si leur affectation reste inchangée.

Le constructeur peut toutefois :

- ♦ soit être autorisé à réaliser sur un autre terrain, situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective,
- ♦ soit être tenu pour quitte de cette obligation, en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en versant une participation à la collectivité locale compétente en vue de la réalisation d'un parc de stationnement, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, sera prévue.

2 – NOMBRE D'EMPLACEMENTS

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement.

CONSTRUCTIONS A USAGE DE BUREAUX PUBLICS OU PRIVES

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors-œuvre nette affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement.

CONSTRUCTIONS A USAGE INDUSTRIEL OU D'ENTREPOT

Il sera créé une place de stationnement pour deux emplois. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

CONSTRUCTIONS A USAGE COMMERCIAL

Au-delà d'une surface hors-œuvre nette de 40 m², il sera créé 2,5 places par tranche de 100 m² de surface hors-œuvre nette de l'établissement.

HOTELS, RESTAURANTS

Il doit être aménagé une place de stationnement pour :

- ♦ 1 chambre d'hôtel,
- ♦ 10 m² de salle de restaurant.

ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Il sera créé une place de stationnement par classe.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

OBLIGATION DE PLANTER

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,30 dans le secteur UBa, à 0,40 dans le secteur UBb (dont un maximum de 0,30 pour l'habitat et des annexes).

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour :

- ♦ les équipements collectifs d'infrastructure ou de superstructure,
- ♦ les constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni pour les équipements,

- ♦ la construction à surface de plancher identique d'un bâtiment existant détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.