

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE Ub

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

La zone Ub recouvre les extensions récentes du centre de LE PIN.

Ce type d'urbanisation abrite essentiellement de l'habitat individuel édifié en ordre discontinu, les constructions étant implantées en retrait de l'alignement. Le paysage urbain présente une dominante végétale composée de nombreuses plantations et fréquemment de haies entourant les jardins.

La réglementation applicable vise à maintenir le caractère du tissu et conforte la vocation principale de la zone qui est l'habitat pavillonnaire traditionnel. Elle renforce en outre la protection des terrains non bâtis situés en cœur d'îlot afin de préserver la qualité et l'usage de ces espaces verts.

RAPPELS

- . L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- . Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.151-19 ou L 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
- . Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- . Dans les secteurs délimités au titre de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions nouvelles doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21.
- . Un aléa fort de risque de retrait gonflement des argiles : Lorsque le niveau d'aléa est fort à moyen, la loi Elan (article 68) impose désormais la réalisation d'une étude de sol en cas de vente d'un terrain non bâti constructible et pour les constructions nouvelles. Pour information, le présent règlement intègre en Annexe le guide régional « Les constructions sur terrains argileux en Ile de France » rappelant les règles à respecter pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES**

- 1.11 Les constructions à destination agricole.
- 1.12 Les constructions à
 - destination industrielles ou artisanales
 - destination d'entrepôts.
- 1.13 Les constructions à usage de stationnement collectif et les ateliers de réparation automobiles.
- 1.14 Les carrières.
- 1.15 Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs et le stationnement des caravanes isolées au-delà de la tolérance figurant à l'article 2.
- 1.16 Les parcs d'attraction.
- 1.17 Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- 1.18 Les installations classées soumises à autorisation préalable ainsi que les installations classées soumises à déclaration.
- 1.19 Les dépôts à ciel ouvert de matériel ou de matériaux.
- 1.20 Les constructions à destination d'hôtel.
- 1.21 Le ru de Courgain protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doit être préservé, aussi dans une bande de 3 mètres de large de part et d'autre du ru, toutes les constructions sont interdites.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2.1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.11 Les constructions à destination de bureaux, de services ou de commerces sous réserve que la surface de plancher ne soit pas supérieure à 250 m².
- 2.12 Le stationnement des caravanes est limité à une seule caravane par unité foncière.
- 2.13 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 16.

ARTICLE Ub 3 – DESSERTE ET ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant la circulation automobile et en état de viabilité. Cet accès devra se faire directement par une façade sur rue.
- 3.2 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Ub 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

- 4.21 Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques.
- 4.22 Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- 4.23 Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par les eaux usées ; l'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

4.3 ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES

- 4.31 Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 4.32 En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur. Des aménagements tels que bassin ou autres dispositifs pourront être imposés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non imperméabilisation adaptable à chaque cas. Les rétentions seront réalisées en fonction des opportunités à ciel ouvert ou enterrées et intégrées au parti architectural et à l'urbanisme.

- 4.33 Les eaux issues des parkings subiront un traitement de débordage, déshuilage avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

4.4 TELECOMMUNICATIONS – ELECTRICITE – COLLECTE SELECTIVE

- 4.41 Le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique et électrique devra être réalisé en souterrain jusqu'en limite du domaine public.
- 4.42 Les constructions nouvelles doivent disposer d'un emplacement adapté à la collecte sélective des ordures ménagères situé en bordure de voie.
- 4.43 Pour toute construction, des dispositions particulières permettant la dissimulation (haie vive, etc...) ou l'intégration dans la construction des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective doivent être prévues.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

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

6.1 REGLES GENERALES

- 6.11 Dans les bandes de constructibilité de 30 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, localisées au document graphique N°4.2, les constructions doivent s'implanter à l'intérieure de celles-ci.
Toutefois, peuvent être implantées au-delà de la bande de 30 mètres :
- les constructions annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3 mètres qui ne sont affectées ni à l'habitation, ni à une activité artisanale, commerciale ou professionnelle.
 - les extensions limitées à 10% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date de l'approbation de la modification simplifiée N°2 du Plan Local d'urbanisme implantées au-delà de la bande de 30 mètres.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 6.12 Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.
Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, cette règle ne s'applique que par rapport à l'alignement de la voie où l'accès voiture est aménagé.

6.2 EXEMPTIONS

Ne sont pas soumis à ces règles d'implantation :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas l'implantation imposée, l'extension pouvant dans ce cas être édifiée avec un recul identique à celui du bâtiment existant.

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

- 7.1 Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des limites séparatives, soit en observant la marge de reculement définie ci-dessous.

7.2 En cas de retrait, la marge de reculement est ainsi définie :

- la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m si celle-ci comporte des baies.
- Un minimum de 2.50 m dans le cas contraire.

Les constructions annexes dont la hauteur n'excède pas 3 m et l'emprise au sol n'excède pas 20 m² peuvent être implantées sur l'ensemble des limites séparatives.

ARTICLE Ub 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- 8.1 Une distance au moins égale à 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus. Cette distance est mesurée perpendiculairement à l'une au moins des façades concernées.

ARTICLE Ub 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle pour :
- l'extension d'une construction existante, toutefois, l'emprise de l'extension ne peut excéder 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- les équipements collectifs

ARTICLE Ub 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 DEFINITION

10.11 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage, acrotère).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures étant exclus.

10.12 Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

10.21 La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

10.22 La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres.

10.3 EXEMPTION

10.31 Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur les équipements collectifs.

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 ASPECT GENERAL

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

11.2 TOITURES

11.21 Les pentes de la toiture principale de la construction seront comprises entre 35° et 45°.

11.22 Les toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, dans les tons rouges-bruns.

11.23 Ces règles ne s'appliquent pas aux structures vitrées telles que vérandas, serres...

11.24 Toutefois, lorsqu'il s'agit de l'extension d'un bâtiment existant, de bâtiments annexes ou d'équipements publics, d'autres dispositions pourront être retenues si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3 PAREMENTS EXTERIEURS

11.31 Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.32 Le blanc pur pour les enduits et les enduits faussement rustiques sont interdits.

11.33 Lors de travaux de ravalement des façades, les modénatures existantes seront conservées.

11.4 CLÔTURES

11.41.1 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

11.42 Les clôtures sur la voie publique seront constituées soit de :

- murs pleins en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1.50 mètre,
- murets d'une hauteur maximum de 1 mètre en maçonnerie surmontés de grille de dessin simple,
- grillage doublé d'une haie vive.

11.43 La hauteur totale des clôtures, excepté celles qui sont constituées d'un mur en maçonnerie de 1.50 mètre, est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ub 12 – STATIONNEMENT

12.1 PRINCIPES

12.11.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour y satisfaire, il est exigé de respecter les dispositions de l'annexe 2 du présent règlement.

12.12 L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

12.2 LE STATIONNEMENT DES VELOS

12.21 Le nombre de places créées répondra aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France et du code de la construction et de l'habitation qui sont portées au tableau « Normes de stationnement vélo applicables aux PLU et PLUi en Île de France et dispositions induites par l'arrêté du 13/07/2016, modifié par

arrêté du 03/02/2017 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation » figurant en annexe du présent règlement.

ARTICLE Ub 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

13.1 OBLIGATION DE PLANTER

13.11 Les plantations existantes doivent être maintenues en bon état de conservation. Cependant, l'abattage d'arbres sera autorisé s'il est indispensable à l'implantation des constructions ou à l'établissement d'un accès.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

13.12 Au moins 40 % de la superficie totale de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre et plantés.

Les dallages paysagers pour stationnement ou circulation des voitures (par exemple de type evergreen ou autres) ne sont pas considérés comme des surfaces de pleine terre et plantées.

13.13 Les espaces plantés doivent comporter un minimum de :

- 1 arbre de basse tige (moins de 7 m à l'état adulte) par unité foncière lorsque la surface plantée est inférieure à 100 m².
- 1 arbre de haute tige (plus de 7 m à l'état adulte) par 50 m² de surface plantée lorsqu'elle est supérieure à 100 m². A la plantation, ces arbres devront avoir une hauteur au moins égale à 2 m.

13.14 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 emplacements.

13.15 Les éléments qui ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques (caravane, citerne à gaz liquéfié ou à mazout), seront dissimulés par des écrans plantés sur trois des quatre côtés.

13.2 ELEMENT DE PAYSAGE

13.21 Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé).

En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

ARTICLE Ub 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par Loi 2014-366 du 24 mars 2014.

ARTICLE Ub. 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, à savoir :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables.

Et a minima des ouvrages de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins et pour tout autre usage conforme à la réglementation sanitaire doivent être installés pour les constructions nouvelles excepté pour les extensions et les constructions annexes.

ARTICLE Ub. 16 – COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les articles L 111-5-1 et R 111-14 du Code de la construction et de l'habitation sont applicables.