

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE

SERMAISES

**UB**

## Chapitre 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. Elle correspond à la zone d'extension de l'habitat plus ou moins ancien. Elle est partiellement comprise dans le champ de visibilité du monument historique protégé.

Elle reçoit, en plus de l'habitat, les activités artisanales, les commerces, les services, les équipements publics et d'une façon générale toute activité ou installation compatible avec le caractère urbain de la zone.

Cette zone est en majorité desservie par le réseau d'assainissement collectif d'eaux usées.

Elle comprend :

- Un secteur UBa correspondant à la zone de hameau d'Enzanville.
- Un secteur UBp compris dans le champ de visibilité des monuments historiques.

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

### **Rappels :**

1. Aux abords de la RD 921, à l'intérieur des zones de bruit figurées au plan de zonage, les nouveaux bâtiments doivent satisfaire aux prescriptions d'isolement acoustique déterminées en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (arrêtés du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 notamment), codifiés à l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.
2. S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexés au PLU (voir liste et plan des servitudes).

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

- 1.1 - Les constructions et installations à usage agricole, y compris les activités d'élevage.
- 1.2 - Les entrepôts.
- 1.2 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
- 1.3 - Les garages collectifs de caravanes de plein air.
- 1.4 - Les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5 - Les terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- 1.6 - Les habitations légères de loisirs et les mobil-home.
- 1.7 - Les dépôts de matériaux divers (ferrailles, gravats, déchets, etc.).
- 1.8 - Les décharges, les épaves, les centres d'enfouissement technique.
- 1.9 - Les déchetteries publiques et privées.
- 1.10 - L'ouverture de carrières.
- 1.11 - Les gardiennages d'animaux.
- 1.12 - Dans le secteur UBp, les démolitions de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des lieux.
- 1.13 - Sont également interdites les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB2 et qui ne répondent pas aux conditions imposées à cet article.

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

- 2.1 - Les constructions et installations nouvelles, classées ou non, de quelque destination que ce soit, autres qu'agricoles, sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et

inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

2.2 - L'extension ou la modification des occupations du sol de quelque destination que ce soit, qu'elles soient classées ou non et les constructions qui y sont liées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur.

2.3 - Les constructions et installations à usage commercial, à usage d'artisanat ainsi qu'à usage industriel et leurs extensions à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

2.4 - Les abris de jardin et les abris pour animaux à condition que leur surface n'excède pas 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

2.5 - Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone, ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général.

2.6 - Les élevages domestiques de toute nature sous réserve qu'ils ne soient pas soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à déclaration ou à autorisation.

2.7 - Le stationnement de caravane, quelle qu'en soit la durée, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, à condition d'être non visible du domaine public et que le nombre soit limité à une unité.

2.8 - Les dépôts de véhicules à condition de contenir 10 unités maximum.

2.9 - Le stockage divers sous réserve qu'il soit lié à l'occupation et à l'utilisation du sol admises et qu'il soit non visible du domaine public.

2.10 - Dans le secteur UBa, les travaux d'aménagement ou d'extension de constructions recensées sur le plan de zonage en tant qu'élément du paysage et identifiées en annexe au présent règlement, dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une préservation :

- Des caractéristiques esthétiques ou historiques des dites construction,
- De l'ordonnancement et de l'équilibre des éléments bâtis, des espaces végétalisés et arborés organisant, le cas échéant, l'unité foncière.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Nonobstant les dispositions ci-dessus, la largeur d'un chemin privé ou d'une servitude, assurant l'accès à la voie publique ou privée, ne pourra être inférieure à 4 mètres.

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

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 - Assainissement**

##### *Eaux Usées*

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée.

Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers 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 et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.

##### *Eaux pluviales*

L'infiltration des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction. Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel peut faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

#### **4.3 - Desserte électrique et télécommunication**

Tout raccordement d'une nouvelle installation devra être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune règle n'est fixée.

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

### **6.1 Dispositions générales**

Les dispositions de l'article UB6 s'appliquent à toutes voies et emprises publiques, hormis les chemins à usage piétonnier, les passages de réseaux et les espaces verts publics ou privés.

Le terme « alignement » désigne l'alignement selon les termes réglementaires, mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation publique ou non.

### **6.2 Règles d'implantation**

6.2.1 - Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement avec un minimum de 5 mètres. Les annexes non accolées peuvent être implantées avec un recul compris entre 0 et 5 mètres de l'alignement.

6.2.2 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

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

7.1 - Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

Dans le cas contraire, la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne doit jamais être inférieure à 3 mètres.

Aucune règle n'est fixée pour les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup>, ni pour les ouvrages enterrés.

7.3 - Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée ou imposée :

- Soit pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes.
- Soit en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante dont l'implantation n'est pas conforme à la présente règle.
- Soit pour des ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

7.4 - Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

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

Aucune règle n'est fixée.

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

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % par rapport à la superficie totale de l'unité foncière.

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

10.1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au milieu du bâtiment jusqu'au faîtage ou sommet du bâtiment pour les acrotères. Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, etc. ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

Lorsque le terrain est en pente, le point de référence est pris au milieu de la façade principale de la construction.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (tourelles, terrassons, clochetons) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

10.2 - Toutefois, une hauteur différente pourra être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- En cas d'extension ou d'aménagement d'un bâtiment existant, dont la hauteur ne serait pas conforme à la présente règle.
- Pour assurer une cohérence architecturale avec les bâtiments voisins.
- Pour les équipements d'intérêt général dont la vocation nécessite une grande hauteur, et qui représentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.

## **ARTICLE UB11 - ASPECTS EXTERIEURS**

### **11.1 - Prescriptions générales**

Toute architecture d'une autre région est interdite.

En secteur UBp, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.

### **11.2 - Façades**

#### **11.2.1 - Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### **11.2.2 - Constructions principales et leurs extensions**

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,40 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celle-ci.

Les enduits des ravalements doivent être de tonalité neutre, similaire au bâti traditionnel. Le blanc pur et les couleurs criardes sont exclus.

#### 11.2.3 - Annexes accolées et extensions

Les annexes doivent être de teinte identique au bâtiment principal.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine.

#### 11.2.4 - Annexes indépendantes

Les annexes doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Toutefois pour les annexes situées en fond de parcelle et non visibles de l'espace public, des exceptions peuvent être admises, à condition d'utiliser des matériaux d'aspect naturel : brique, pierre, enduit, bois, etc. ou que les bardages en tôle soient pré-laqués.

### 11.3 - Toitures

#### 11.3.1 - Constructions principales et leurs extensions

Seules l'ardoise ou la tuile de ton brun rouge sont autorisées, à l'exception des équipements publics pour lesquels d'autres matériaux sont autorisés.

Les toitures des habitations principales sont à au moins deux versants avec des pentes compatibles avec le matériau employé et respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.

Les toitures à quatre versants sont admises sous réserve que chaque pan de la toiture présente approximativement la même pente et que la longueur de faîtage soit au moins égale au tiers de la longueur de la construction.

Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés par les besoins de la composition (lucarnes, tourelles, terrassons, croupes, vérandas, etc.) à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

#### 11.3.2 - Annexes accolées et extensions

Les toitures des constructions annexes accolées et des extensions à la construction principale doivent être réalisées avec le même matériau.

#### *Appentis accolés à la construction principale*

Les appentis accolés au pignon de la construction principale doivent être réalisés avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.

#### *Vérandas, extensions vitrées et abris de piscine*

Des matériaux de toiture différents peuvent être autorisés pour les vérandas, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.

### 11.3.3 - Annexes indépendantes

Les toitures des constructions annexes, indépendantes de la construction principale, doivent comporter 1 ou 2 pans avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.

Les matériaux de couverture utilisés seront de teinte et d'aspect similaires à la construction principale.

Il n'est pas fixé de règle pour les annexes de moins 10 m<sup>2</sup>.

### 11.3.4 - Constructions à usage d'activités et bâtiments publics (construction principale et annexes)

Les toitures des bâtiments à usage d'activité et les bâtiments publics peuvent avoir une pente de 15° minimum, à condition d'être masquées par un acrotère.

## 11.4. Clôtures

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et de poteaux d'aspect bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives. Dans ce cas, elles seront constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau du sol naturel.

Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :

- Le mur plein réalisé dans le même enduit que la construction.
- Le muret de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou tout autre élément à l'exclusion des ajourés de béton.

La hauteur totale des clôtures est fixée à 1,60 mètres maximum.

## 11.5 Dispositions diverses

11.5.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective, les antennes de télévision individuelles extérieures sont interdites.

11.5.2 - L'installation d'antennes paraboliques ne doit pas nuire à l'harmonie des façades et des toitures.

11.5.3 - Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être placées en des lieux non visibles du domaine public, enterrées ou masquées par une clôture ou une haie végétative.

## 11.6 - Sous réserve de l'application de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Extension ou aménagement de bâtiments existants non conformes aux prescriptions ci-dessus.



- Equipements d'intérêt général nécessitant par leur fonction une forme architecturale spécifique.
- Projet présentant partiellement une création ou une innovation architecturale s'intégrant correctement au bâti environnant et à l'architecture locale.
- Projet présentant une utilisation de techniques ou de matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'énergies renouvelables.

## **ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT**

### **12.1 Prescriptions générales**

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

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

### **12.2 Règles applicables à chaque type de construction**

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement par logement individuel.
- Pour les constructions à usage d'habitation collective :
  - Création d'une construction collective : 2 places de stationnement par logement ;
  - Division de construction existante en habitation collective : 1 place de stationnement par logement existant avant division et 2 places de stationnement par logements supplémentaires créés.
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher hors œuvre nette et pour les constructions à usage de bureaux 60% de la surface totale hors œuvre nette.
- Dans les autres cas, un nombre de places correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles.

## **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum.  
Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les espaces libres communs, notamment les aires des stationnements, doivent être plantés.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).