

## ZONE U

La ZONE U est la partie urbaine du territoire communal de NEUVILLE-AUX-BOIS, elle correspond au centre ancien à l'intérieur des mails, aux faubourgs 19° et à ses extensions plus récentes (20° et 21° siècles).

La zone est caractérisée par une urbanisation mixte. Sa centralité est à confirmer.

Le **secteur Uh** correspond au site d'implantation de l'IME, au sud du centre-ville.

Le **secteur Uha** correspond au hameau Saint-Germain, situé au nord du centre-ville, et qui accueille le centre hospitalier. Ce secteur est mixte habitat et activités.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE U1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des secteurs Uh et Uha

### Habitation

Logement, hébergement et locaux accessoires

### Commerce et activités de service

Commerce de détail,

Commerce de gros

Restauration,

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique,

Cinéma

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques,

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,

Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs

Autres équipements recevant du public

### Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Bureau

Entrepôt

Dans le secteur Uh

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Établissements de santé et d'action sociale,

### Habitation, par changement de destination

Logement, hébergement et locaux accessoires

### Commerces et activités de services, par changement de destination

Hébergement hôtelier et touristique

Dans le secteur Uha

### Habitation

Logement, hébergement et locaux accessoires

### Équipements d'intérêt collectif et services publics

Établissements de santé et d'action sociale,

## ARTICLE U2 – INTERDICTION ET AUTORISATION SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

### Autorisations sous conditions

Dans l'ensemble de la zone U

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur présence se justifie dans la zone (liées à un service ou à un commerce de proximité) ;
- Les chaufferies et les dépôts d'hydrocarbure à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité et à la vie de la zone ;
- Les aménagements, et extensions\* des bâtiments et installations existants dont la destination n'est pas autorisée dans la zone (exemple installation agricole ou industrielle), à condition

qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;

- Les constructions et les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité existante et qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme :
- En application de l'article R. 151-41 3° du Code de l'Urbanisme, leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation.
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.

### **Interdictions**

#### **Dans l'ensemble de la zone U**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types ;
- Les nouvelles exploitations agricoles ;
- Les nouveaux bâtiments industriels ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage, notamment :
  - Les entreprises de cassage de voiture, de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées
  - Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

#### **De plus, dans le secteur Uh**

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, hormis les locaux accessoires.
- Tout changement de destination susceptible d'apporter des nuisances.

## **CHAPITRE 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE U4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **Alignement sur voie**

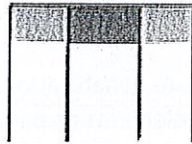
- Pour les éléments bâtis repérés, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, préserver les implantations existantes (alignement\* ou retrait) ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées à l'alignement\* ou en retrait avec un minimum de 2.50 m.

#### **Dans l'ensemble de la zone U, les constructions principales**

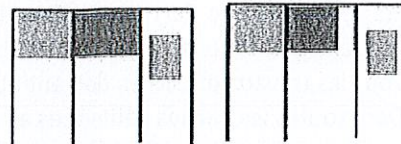
- Doivent être édifiées :
  - À l'alignement\* des voies publiques existantes (l'implantation de la construction pourra se faire par le pignon\* ou le mur gouttereau\*, suivant l'apport de lumière recherché), sauf impossibilité technique dûment justifiée :

1. lorsque la construction se situe entre deux constructions déjà à l'alignement
  2. lorsque la construction se situe en limite de parcelle dont la construction est déjà à l'alignement,
- o En retrait avec un minimum de 2.50 m, le retrait sera traité en jardinet ou en cours avec possibilité de stationnement.

CAS 1



CAS 2



### Hauteur

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- Les éoliennes domestiques dont la hauteur est supérieure à 12m sont interdites.

### Dans l'ensemble de la zone U

- La hauteur des constructions et des installations, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser :
  - o 12.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation collective,
  - o 9.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation individuelle dans l'intramail\*,
  - o 6.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'habitation individuelle,
  - o 8.00 m à l'égout du toit pour les constructions d'activités,
  - o 4.00 m à l'égout du toit pour les dépendances et les locaux accessoires.

## ARTICLE U5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Adaptation au contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### Composition entre les volumes

- La proportion entre volume principal et volume annexe doit être préservée. Le bâtiment annexe étant toujours d'un gabarit\* inférieur à celui de la construction principale.
- La composition des constructions, sur une même unité foncière, doit tenir compte des ouvertures existantes sur les façades principales.

### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous les travaux effectués doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

#### Volumétrie, toitures

- Aucune modification de volumétrie de toiture n'est autorisée, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.
- Les extensions pourront présenter une pente différente.
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées sur les extensions.
- Reprendre le matériau d'origine : ardoise, petite tuile plate de terre cuite, ou tuiles mécaniques dans le cas de certaines villas.
- Les lucarnes anciennes ainsi que les souches de cheminée de mises en œuvre traditionnelle massive (brique, enduit) devront être maintenues.
- Les couvertures de vérandas seront traitées en matériaux transparents de préférence en verre.
- En cas de traitement ne comportant pas de verrière, la couverture sera traitée avec le même matériau que la couverture, en zinc pré-patiné, ou en panneaux isolants en aluminium laqué de couleur sombre

#### Lucarnes et châssis

- Dans le cas de la création d'une nouvelle lucarne, reprendre la forme et la taille de la lucarne déjà présente si c'est le cas.
- Dans le cas de création de lucarne sans lucarne déjà existante, reprendre la forme et la taille sur les modèles traditionnels (en bois ou en pierre).
- Le nombre de lucarnes doit être inférieur au nombre de fenêtres à l'aplomb.
- Dans le cas d'une lucarne centrée sur une villa présentant une composition de façade avec symétrie centrale, seuls des châssis de toits seront acceptés en complément.
- Les châssis de toits doivent être encastrés, et de dimension maximale 80 x 100 cm.
- Selon la nature du bâtiment, une verrière de type traditionnelle, pourra éventuellement être autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profilés fins, métalliques, de ton sombre mat.
- Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leur proportion et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

#### Capteurs solaires

- Les capteurs solaires sont autorisés à condition d'être disposés dans le plan de la couverture, regroupés et assurant une bonne intégration dans la construction.

#### Nouveau percement

- En cas de création d'un nouveau percement, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porte de garage ou de grange) et de forme rectangulaire. Toutefois, des baies plus larges que hautes peuvent être tolérées en rez-de-chaussée en façade sur jardin afin de permettre des doubles portes vitrées.
- Dans le cas de la transformation des granges, le nombre total d'ouverture en façade (celles existantes plus celles à créer) sera d'une fenêtre par ferme de charpente, et d'une porte toutes les deux fermes.
- Toute baie créée devra recevoir un entourage en pierre de taille, calcaire de Beauce, ou en briques si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé

#### Menuiseries

- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent être en bois. D'autres matériaux tels que le métal et le pvc présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre.
- Pour les menuiseries de porte vitrées de trois panneaux et plus les châssis métalliques (aluminium, fer) sont autorisés.

- Les vérandas seront traitées en structures métalliques (acier, fonte, aluminium avec des profils fins, traités en coloris sombre et mat) ou structures en bois. Dans le cas de structure bois, celle-ci pourra être posée sur un muret en brique ou en moellon enduit à pierre vue.
- Les volets doivent être d'un modèle battant, sans aucune écharpe, pleins ou à demi-persienne au rez-de chaussée, et persiennes\* (lames arasées à la française) à l'étage.
- Teintes : les menuiseries des fenêtres et volets doivent être peintes dans des teintes traditionnelles claires (de préférence, les gris colorés, blanc cassé de beige), les portes seront peintes de préférence de teinte foncée.

➤ **Pour les autres bâtiments principaux et les locaux accessoires de plus de 20 m<sup>2</sup> :**

Volumétrie, toitures :

Les constructions nouvelles, visibles depuis l'espace public, devront présenter :

- Une pente de toiture comprise entre 35° et 45 ° ;
- Une couverture réalisée soit en ardoise naturelle, soit en tuile de pays traditionnelle. Les matériaux présentant les mêmes aspects, formes, couleurs et densités pourront également être admis. En cas d'extension, le même matériau pourra être conservé.

Pour les extensions, les toitures dont la pente est comprise entre 3° et 34° sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent à un ensemble architectural cohérent et qu'elles soient monopan.

Cet article ne s'applique pas pour :

- Les constructions vitrées (type vérandas) ;
- Les toitures terrasses.
- Les débords de toiture en pignon sont interdits.
- Les chiens assis\* et les lucarnes en guitare sont interdits.

Panneaux solaires :

- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être disposés dans le plan de la couverture, regroupés et assurant une bonne intégration dans la construction.

Matériaux, revêtements de façades et enduits :

- Les façades sur l'espace public doivent tenir compte des matériaux, des textures et de l'ambiance colorée du contexte.
- Sont interdites les imitations de matériaux telles que fausses pierres, faux pans de bois, etc. ainsi que l'emploi - à nu ou en parement extérieur - de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

➤ **Pour les clôtures et portails repérés au titre de l'article L151-19° du code de l'urbanisme :**

- Ils sont protégés et doivent être restaurés selon la mise en œuvre préexistante.
- Les clôtures doivent être conçues et traitées avec simplicité en se rapprochant autant que possible des ouvrages similaires existants dans le voisinage.

*Pour les clôtures dans l'intramail\* :*

- Sont admises les clôtures constituées d'un mur maçonné de moellons d'une hauteur équivalente à la hauteur existante.

➤ **Pour les clôtures sur rue, sont admis :**

- Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
- Un mur bahut ou une plaque d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'une grille, d'un grillage ou de lisses, de telle manière que la hauteur de l'ensemble ne dépasse pas 2 m.
- Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2 m.
- Une palissade en bois et/ou autres matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement, la hauteur ne dépassant pas 2 m.

- **Pour les clôtures en limite séparatives, sont admis :**
  - Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser une hauteur totale de 2,00 m.
  - Un mur plein constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un mur bahut ou une plaque d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un grillage.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
  - Une palissade en bois et/ou autres matériaux pouvant s'intégrer dans l'environnement

## ARTICLE U6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\*
  - Dans la zone U : Minimum 30% de l'emprise foncière, sauf dans l'intramail\* ;
  - Dans les secteurs Uh et Uha : Minimum 40% de l'emprise foncière

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité :
  - Le cas d'une haie, celle-ci devra être composée d'au moins trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

## ARTICLE U7 – STATIONNEMENT

### *Obligations en matière d'aires de stationnement véhicules et vélos*

#### Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.

- Deux places de stationnement par logement, soit 30 m<sup>2</sup> minimum d'espaces libres sur la parcelle.
- Ces dispositions s'appliquent également au changement de destination pour de l'habitation, sauf impossibilité technique dûment justifiée.
- Pour les constructions à destination d'habitat collectif, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, une place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place visiteur.
- Pour les constructions liées à des activités, le nombre de place de stationnement devra être adapté aux besoins de l'activité, avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Stationnement des vélos**

- En cas de constructions à destination d'habitat collectif et de bureaux :
  - Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m<sup>2</sup> par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### ARTICLE U8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### **Accès**

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### **Voirie**

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent respecter les normes PMR\* en vigueur.

### ARTICLE U9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement**

##### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordée par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'avis des services compétents et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.



L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales :

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

**Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

**Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

**Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.



## ZONE UI

La **ZONE UI** est une zone d'activités économiques.

Elle est majoritairement située à l'Est de la voie de chemin de fer.

Une partie de cette zone est située à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du forage de la Motte, les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles 1 et 2 sont admises sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

## ARTICLE UI1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

*Sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage de la Motte :*

### **Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail, Restauration,  
Commerce de gros,  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,

### **Equipements d'intérêt collectif et services publics**

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

### **Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie,  
Entrepôt,  
Bureau

## ARTICLE UI2 – INTERDICTION ET AUTORISATION SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

*Sous réserve des prescriptions mentionnées à l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique la protection du forage de la Motte :*

### **Autorisations sous conditions**

- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils soient paysagés.
- Les constructions, ouvrages et travaux destinés à l'habitation s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement.
- Les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du service de la SNCF.

### **Interdictions**

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des locaux d'activités ou leur fonctionnement.

## CHAPITRE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UI4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Emprise bâtie

- L'emprise bâtie peut atteindre :
  - 70 % de l'emprise foncière

#### Alignement sur voie

- Les constructions principales doivent être édifiées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies existantes.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions doivent être implantées en respectant une distance au moins égale à 10 m par rapport aux limites séparatives avec d'autres zones et au moins égale à 5 m par rapport aux limites séparatives situées à l'intérieur de la zone UI.

#### Hauteur

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 16.00 m au faîtage ;
- Cette règle n'est pas applicable aux ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminée, antenne, pylônes.

### ARTICLE UI5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### Composition entre les volumes

- La distance entre 2 bâtiments implantés sur une même propriété doit être suffisante pour permettre en cas d'incendie ou d'explosion, une évacuation aisée des bâtiments et l'accès à chacun d'entre eux des services de secours et de lutte contre l'incendie.

#### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits\* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...);
- Les clôtures de plus de 2.00 m de haut, sauf contraintes techniques particulières dûment justifiées.

## ARTICLE UI6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les voies douces, faire le choix d'un revêtement perméable\*;
- Pour les espaces de stationnement et les voies de circulations, faire le choix d'un revêtement perméable. Les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement conforme aux normes en vigueur.

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\* :
  - Minimum 20 % de l'emprise foncière.

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'au moins trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

## ARTICLE UI7 – STATIONNEMENT

### Obbligations en matière d'aires de stationnement voitures et vélos

#### Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.
- Il est exigé au minimum que des aires de stationnement suffisantes soient prévues pour accueillir :
  - Les véhicules de livraison et de service,
  - Les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour un emploi et demi, Les véhicules des visiteurs et des clients.

#### Stationnement des vélos

- Un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, accessible, de surface adaptée à l'usage.

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UI8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès :

- Tout terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée existante ou en cours de réalisation.

- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent respecter les normes PMR en vigueur.

## ARTICLE UI9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### Desserte en eau

#### **Eau potable**

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

### Défense incendie

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

### Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement existant ou en cours de réalisation est obligatoire. Dans le cas de réseau séparatif, le rejet des eaux usées dans les ouvrages destinés aux eaux pluviales est strictement interdit et réciproquement.

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires autres que les eaux pluviales collectées par les toitures, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à l'avis des services compétents et peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

### Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

### Réseau de communications électroniques

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.





## ZONE UL

La **ZONE UL** est la partie urbaine du territoire communal de NEUVILLE-AUX-BOIS, correspondant aux secteurs d'équipements scolaires et sportifs et aux activités de loisirs.

Dans les secteurs exposés aux risques de retrait/gonflement des argiles (cf. carte dans les annexes informatives du présent PLU) se référer au titre 1, article 6 « Aléas d'argiles », pages 5 et 6 du présent règlement d'urbanisme.

# CHAPITRE 1 – USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

---

## ARTICLE UL1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

### Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,  
Etablissements d'enseignement,  
Equipements sportifs,

### Commerce et activités de service

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## ARTICLE UL2 – INTERDICTION ET AUTORISATION SOUS CONDITIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

### Autorisations sous conditions

- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés à une activité présente sur la zone ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Dans toutes les parties délimitées au plan de zonage comme éléments de paysage à protéger\*, au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toute intervention ayant pour effet de modifier les éléments protégés est soumise à déclaration préalable, se rapporter aux prescriptions définies dans le titre 1 page 4.

### Interdictions

- L'ouverture et l'exploitation de carrières et ballastières ;
- Le camping\* pratiqué isolément et la création de terrains de camping\* de tous types ;
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance, leur aspect extérieur, sont incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage,
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation sauf s'ils sont destinés au logement de personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage des équipements collectifs d'intérêt public
- Les activités industrielles, exploitations agricoles, artisanales et commerciales.

# CHAPITRE 2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## ARTICLE UL4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### Hauteur

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs fixées ci-dessous peuvent faire l'objet de travaux d'amélioration ou de transformation dans leurs gabarits\*.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant, niveau repéré au droit de la construction, ne peut dépasser 10.00 m à l'égout du toit ;

## ARTICLE UL5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Adaptation au contexte

- Les constructions seront implantées de manière à optimiser les apports solaires passifs.

### Composition entre les volumes

- Il n'est pas fixé de distances minimales entre les constructions.

### Aspect extérieur

- D'une manière générale, les constructions devront être intégrées en harmonie avec le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées, tant par leur volume que par leur architecture, les matériaux employés, les couleurs et les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

#### **Sont interdits :**

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits\* (exemple : parpaing, béton, brique creuse...);
- **Pour les clôtures sur rue**, sont admis :
  - Un mur plein traditionnel d'une hauteur comprise entre 1,50 m et 2,00 m constitué soit de briques, de pierres appareillées ou de matériau revêtu d'un enduit.
  - Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales, la hauteur ne dépassant pas 2,00 m.

## ARTICLE UL6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### Espaces de circulation et stationnements

- Pour les espaces de stationnement et les voies douces, dans la mesure du possible, faire le choix d'un revêtement perméable\*;

### Taux d'espace en pleine terre

- Préserver un % minimum de la parcelle en espace libre, de préférence de pleine terre ou revêtement perméable\* :
  - 30 % de l'emprise foncière

### Prescriptions végétales

- Les abords\* de toutes constructions doivent être plantés et aménagés de façon à ce que cette dernière s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant.
- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Favoriser la biodiversité :
  - Chaque haie devra être composée d'au moins de trois essences, choisies à partir d'essences locales (cf. liste en annexe), adaptées au climat et aux caractéristiques des sols ;

## ARTICLE UL7 – STATIONNEMENT

### Obligations en matière d'aires de stationnement voitures et vélos

#### **Stationnement des véhicules**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles ou installations autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies\* ouvertes à la circulation publique.
- Il devra être aménagé le nombre de places suffisant pour assurer le stationnement des voitures du personnel, de service et des visiteurs.

#### **Stationnement des vélos**

- Un local ou un emplacement accessible, de surface adaptée à l'usage

## CHAPITRE 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE UL8 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

#### Accès

- Pour être constructible, toute unité foncière\* doit avoir un accès\* privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

#### Voirie

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Les voies d'accès\* doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon qu'elles permettent aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies nouvelles exclusivement réservée aux piétons doivent respecter les normes PMR en vigueur ;

### ARTICLE UL9 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

##### a) Eaux usées :

Toute construction ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement doit être raccordé par des canalisations souterraines, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, en l'absence de réseau et dans l'attente de sa réalisation ou dans le cas d'un raccordement difficile, l'assainissement individuel est autorisé suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

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

Si la nature du sol le permet, les eaux pluviales seront résorbées au maximum par infiltration dans la parcelle.

En cas d'impossibilité, lorsque le réseau existe, des aménagements seront réalisés sur le terrain tel qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant.

Les constructions ou installations nouvelles seront autorisées sous réserve que le constructeur réalise à sa charge ces aménagements.

#### **Défense incendie**

Pour toutes constructions, travaux, ouvrages ou installations, la défense incendie doit pouvoir être assurée dans des conditions satisfaisantes.

#### **Electricité - Téléphone - Télédistribution**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements et les réseaux de distribution et de télécommunications doivent être réalisés en souterrain dans la partie privative.

#### **Réseau de communications électroniques**

Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :

- Un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
- Et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

