

REGLEMENT DE LA ZONE UBL

La zone UBL est spécifique au secteur d'équipement compris entre la rue de Verdun et l'hippodrome.

Un indice reporté au plan de zonage concerne la zone UBL :

- **L'indice « r »** correspondant à la présence de présomption de cavités souterraines sur le territoire de Bihorel

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Bihorel.

Le territoire de Bihorel est concerné par les risques d'inondation, de ruissellements et de coulées de boues, constatés à plusieurs reprises par arrêtés interministériels. Les risques, à ce jour connus d'inondations, sont cartographiés en annexes du présent PLU, sur la pièce n° 5.2, plan des obligations et des informations divers.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. *Occupations et utilisations du sol interdites en zone UBL,*

- a) Les constructions et installations qui, par leur nature, ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère à **dominante résidentielle de la zone** ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- b) Les constructions et installations destinées à l'industrie, à l'artisanat et à l'exploitation agricole,
- c) Les constructions destinées à l'habitat, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UBL 2,
- d) Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces, à l'hébergement hôtelier, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UBL 2,
- e) Les installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UBL 2,
- f) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en UBL 2.
- g) Les habitations légères de loisirs,
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières,

- i) Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures
- j) La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, remblais, ou talus
- k) Le remblaiement des bassins et fossés.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites sur les secteurs indicés « r »

- a) Toutes occupations et installations sont interdites, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UBL 2.2.

ARTICLE UBL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UBL,

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- b) Les constructions destinées aux bureaux, aux commerces et à l'hébergement hôtelier à condition :
 - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- c) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

2.2. Seules occupations et utilisations du sol admises sous conditions sur les secteurs indicés « r »

- a) A condition de ne pas créer plus de **20 m²** de SHON :
 - Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et leurs extensions ou leurs dépendances, à condition que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ou d'aggraver le risque.

- b) La reconstruction à l'identique des constructions existantes détruites par sinistre, à condition qu'il ne soit pas lié à l'effondrement du sol.
- c) Les aménagements et travaux ayant pour objet de vérifier ou de supprimer les risques.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UBL 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent
- e) Les constructions destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- c) Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes, et être dotées d'au moins un trottoir pour les voies d'une largeur de plus de 3,50 mètres.

ARTICLE UBL 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.
- b) Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales doivent être rejetées au réseau collectif après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Pour toute nouvelle construction ou installation, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds voisins.
- b) Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.
- c) La construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, peut être exigée.
- d) L'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur
- e) Conformément au SAGE des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, approuvé par arrêté préfectoral du 23 décembre 2005, l'événement pluviométrique vicennal (20 ans) servira de base pour fixer le dimensionnement minimum des dispositifs de traitement des eaux pluviales, et le cas échéant le débit de fuite maximum acceptable à l'aval.

4.3. Électricité – Télécommunications

- a) Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- a) Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UBL 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UBL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le terme alignement désigne :

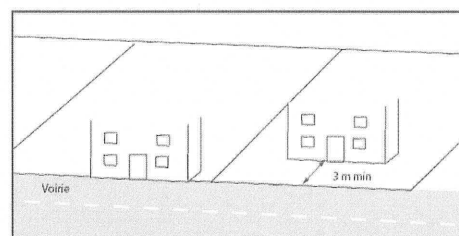
- La limite du domaine public au droit de la propriété riveraine,
- mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables).

Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :

- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

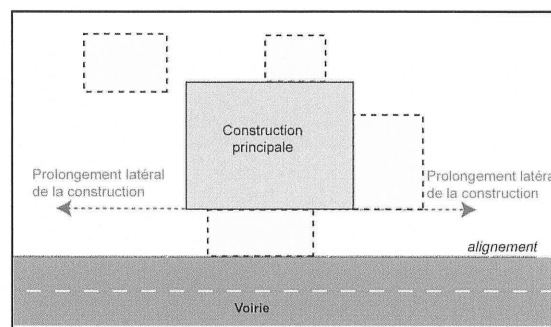
6.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être implantées :
- A l'alignement ou à la limite qui s'y substitue,
 - Ou, en retrait d'au moins **3 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue



6.2. Dispositions particulières

- a) Une implantation différente de celle autorisée à l'article UBL 6.1. est admise, pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article UBL 6.1. afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante :
- en ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante.
 - Ou conformément aux dispositions de l'article UBL 6.1.



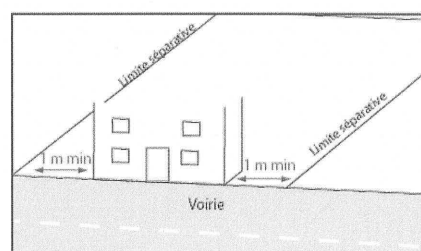
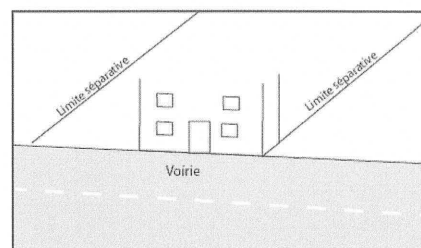
6.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
 - ou avec un retrait d'**1 mètre** minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

a) Les constructions doivent être implantés :

- sur une ou plusieurs limites séparatives,
- ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.



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

a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UBL 9 - EMPRISE AU SOL

a) Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

ARTICLE UBL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

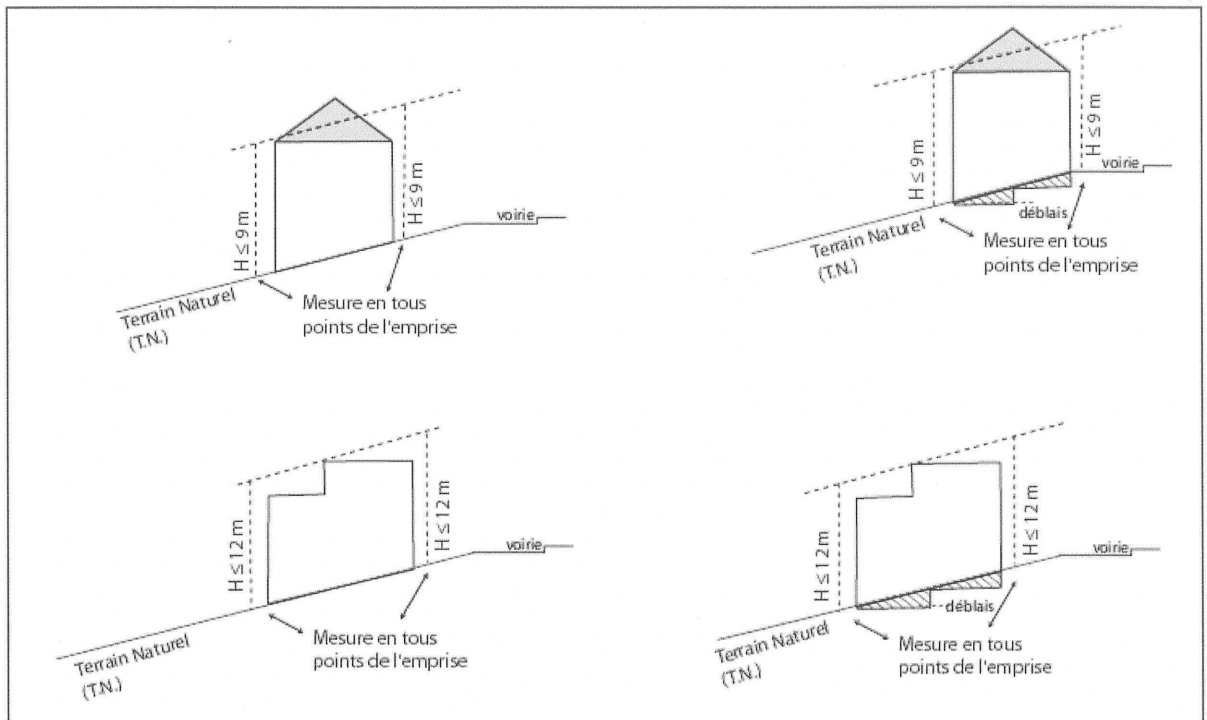
a) La hauteur maximale des constructions se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux, **mesuré en tous points de l'emprise de la construction**
- jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère

b) Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul.

10.1. Dispositions générales

- a) La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- et 9 mètres à l'égout de toiture ou 12 mètres à l'acrotère



10.2. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies à l'article UBL 10.1.

10.3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, ...)

ARTICLE UBL 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades.
- b) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

11.2. Façades et matériaux

- a) Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, imitations de pans de bois et faux bois sont interdits, sauf dans le cas d'extension de style particulier (type anglo-normand par exemple)
- b) Les enduits sur des façades de briques ou silex sont interdits, sauf pour des motifs d'étanchéité ou d'isolation thermique.
- c) L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- d) Les enduits seront peints ou de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée.
- e) Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

11.3. Toitures

- a) Les teintes des matériaux de couvertures en pente doivent être en harmonie avec celles des constructions environnantes
- b) Les couvertures des toitures en pente réalisées en bacs métalliques doivent être à arêtes vives, habillées en rives, faîtes et égouts.
- c) Les matériaux ondulés métalliques ou plastiques (**polyester, polycarbonate ou autres**) sont interdits.

11.4. Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

11.4.1 Les clôtures de façade sur rue

- a) Les clôtures de façade sur rue doivent être constituées :
 - soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximum de **0,60 mètre** surmonté d'un dispositif plein maçonné ou ajouré, doublé d'une haie, constituée de plusieurs essences
 - soit d'un dispositif ajouré, doublé d'une haie, constituée de plusieurs essences
 - soit d'un mur plein maçonné.
- b) La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder :
 - **1,70 mètres**
 - Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :
 - en vue d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes,
 - ou pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect,
 - ou pour des raisons liées à des impératifs liés à la sécurité, pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.4.2. Les clôtures en limite séparative

- a) Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
 - soit d'un mur de soubassement d'une hauteur maximum de **0,80 mètre** surmonté d'un dispositif plein maçonné ou ajouré, doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal, constituée de plusieurs essences



- soit d'un dispositif ajouré, doublé d'une haie ou accompagné d'un traitement végétal, constituée de plusieurs essences
 - soit d'un mur plein maçonné.
- b) La hauteur des clôtures en limite séparative :
- ne doit pas excéder **2,00 mètres**
 - Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :
 - en vue d'assurer une harmonie avec les clôtures existantes,
 - ou pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures anciennes présentant un intérêt d'aspect,
 - ou pour des raisons liées à des impératifs liés à la sécurité pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

11.5.3. Les éléments de climatiseurs

- a) Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

11.5.4. Les conduits d'évacuation des gaz et/ou des fumées

- a) Le débouché des conduits d'évacuation des gaz et/ou des fumées doit être situé à une hauteur minimum de **3, 50 mètres**, mesurée verticalement, par rapport au domaine public.

ARTICLE UBL 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- b) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- c) Modalités de calcul des places de stationnement :
- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche **entière entamée**.

- Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de SHON, est de deux.
 - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.
 - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SHON faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- d) **50 %** des places de stationnement destinées aux véhicules légers, qui ne sont pas intégrées à une construction ou sous abris couvert, doivent être réalisées sur des surfaces non imperméabilisées.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination

- a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation ou les opérations de changement de destination, il est exigé, au minimum :
- **1 place** de stationnement pour **60 m²** de SHON créés
 - sauf impossibilité technique, au-delà de **6 places** de stationnement à réaliser, un tiers au moins des places doit être intégré à la construction (parkings en sous-sol ou en rez-de-chaussée couvert) ou couvert par une pergola.
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination

- a) Il n'est pas exigé de places de stationnement pour les **150 premiers m²** de Surface Hors Œuvre Nette pour les constructions à usage de commerce.
- b) Au-delà des **150 premiers m²** de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), il est exigé :
- **1 place** de stationnement pour **60 m²** de SHON créés.

12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- a) Le nombre de places de stationnement est fonction des besoins de la construction.

12.2.4. Livraison et visiteurs

- a) Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.5. Stationnement des cycles

- a) Il est exigé au minimum :
- **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créés, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerces et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créés :

- **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créée.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération.

ARTICLE UBL 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter :

- a) Les arbres existants de haut développement doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent doit être replanté à proximité.
- b) Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries, stationnements et espaces de jeux ou de loisirs doivent être végétalisées sur au moins **40 %** de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- c) Les aires de stationnement de plus de **10 places** doivent être plantées à raison d'un arbre pour **4 places** de stationnement.
- d) La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
- e) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

13.2 Eléments de paysage à préserver

- a) Les mares identifiées au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être préservées ou, en cas de comblement, reconstituées à proximité, dans un volume identique et avec une fonction écologique similaire.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UBL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales

- a) Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.