

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat de moyenne densité.

Cette zone se compose d'un secteur du territoire urbanisé sous la forme dominante d'habitat pavillonnaire correspondant au hameau de Léomesnil. La préservation du caractère pavillonnaire et de la qualité résidentielle est recherchée.

La zone UB comprend un secteur de ruissellements des eaux pluviales interdit à la construction.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et forestières.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités industrielles.
- 1.5. Les constructions à vocation d'activités artisanales, commerciales, de services ou de bureaux sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.6. Les constructions et installations à usage de stockage et d'entrepôts sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les garages collectifs de caravanes.
- 1.9. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.10. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés
- 1.11. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.12. En secteur de ruissellement des eaux pluviales, toutes nouvelles constructions ou installations.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées. Certaines sont soumises à conditions particulières :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, à la sécurité, tels que bassins de retenue, ou à la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux sous réserve que leur nécessité de fonctionnement soient compatibles avec l'habitat environnant, en particulier pour celles étant soumises au régime d'installation classée, à l'exclusion de celles avec servitudes d'utilité publique qui demeurent interdites, que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir et réduire les risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...).
- 2.3. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone, et soumises aux mêmes conditions que ces activités

- 2.4. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers liés aux voiries et réseaux ou d'intérêt collectif ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.5. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'une construction existante. Dans ce cas, les articles 3 à 13 pourront ne pas être appliqués
- 2.7. En secteurs de ruissellements des eaux pluviales, seuls sont autorisés les ouvrages techniques et les travaux nécessaires à la lutte contre les inondations.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. Les sorties de garage doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire de 5 mètres de profondeur entre l'alignement de la voie et le garage.
- 3.4. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique
- 3.5. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.6. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.7. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Les groupes de constructions devront être desservis par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement collectif existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. A défaut de réseau collectif, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitements individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif lorsqu'il sera réalisé, le cas échéant.
Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher sur le réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire du réseau.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers le milieu récepteur (réseau collectif, fossés, cours d'eau, ...).

- 4.5. En l'absence de réseau collectif ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4). Pour toute nouvelle construction, 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 inférieurs.

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution sur le domaine privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. A défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 800 m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait des voies avec un minimum de :
- 10 mètres de l'emprise des routes départementales,
 - 8 mètres de l'emprise des autres voies.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils ne rapprochent pas l'immeuble de la voie.

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

- 7.1. Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du pignon mesuré au faîtage avec un minimum de 3 mètres, 2 mètres dans le cas d'annexes.

Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant (étant situées dans la bande de recul), les changements de destination, réfections, adaptations, reconstructions après sinistre, extensions sont autorisés à la condition qu'ils soit réalisés en limites séparatives ou qu'ils n'ont pas pour effet de rapprocher la construction des limites séparatives.

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

Sans prescriptions particulières

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
- 20% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation ;
 - 50% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage autre que d'habitation.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à :
- 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
 - 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage autre que d'habitation et à 12 mètres pour des cheminées et autres superstructures de faibles emprises.

- 10.3. La hauteur maximale des annexes des habitations (garages, abris de jardin, remises ou assimilés) est fixée à 6 mètres au faitage en cas de toiture à double pan et à 3,50 mètres au faitage en cas de toiture monopente.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments environnants et par le site, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.2. La cote du rez-de-chaussée fini ne devra pas excéder 0,50 mètre au-dessus du sol naturel.
- 11.3. Les extensions doivent être construites en harmonie de matériaux et de couleur avec le bâtiment principal.
- 11.4. Les emprises et hauteurs des annexes (garages, dépendances, abris jardin, ...) devront être inférieures à celles de la construction principale et, si possible, construits en harmonie avec le bâtiment principal.
- 11.5. Les équipements nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés et vivement conseillés (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.6. Sont interdits :
- toute architecture étrangère à la région ;
 - l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre ;
 - les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbres.
- 11.7. Pour les enduits, les teintes de couleurs bleu, vert, beige, gris et les ocres rouges ou roses, sont interdits.
- 11.8. Pour les bardages, les teintes lazurées ou de couleurs bleu, vert, gris, brun, jaune sont autorisées si elles ne sont pas vives et criardes.

Les toitures

- 11.9. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments, réalisés en tuiles, en ardoises, en chaume, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte, voire de bac acier laqué pour les annexes, et d'une pente supérieure ou égale à 35°. Les débords de toit sont obligatoires et devront être au minimum de 20 cm.
- 11.10. Les toitures terrasses sont interdites.
- 11.11. Les toitures monopentes sont autorisées dans la mesure où elles restent inférieures au volume du bâtiment principal pour les extensions en appentis et pour les annexes (garages, dépendances, abris de jardin,...).
- 11.12. Sont interdits :
- l'emploi de la tôle de forme ondulée pour toute construction ;
 - l'emploi de tôles métalliques pour les constructions à usage d'habitation ;
 - l'emploi de tout matériau brillant à l'exception des capteurs solaires.
- 11.13. Les châssis de toit devront être encastrés s'ils sont visibles de l'espace public.
- 11.14. Pour les équipements et constructions d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, sont autorisés : l'emploi de bac acier, les toitures monopentes d'une pente supérieure à 10°.

Les clôtures

- 11.15. La hauteur maximale des clôtures autorisées est fixée à 2,00 mètres.
- 11.16. Les types de clôture admis sont :
- murs pleins en pierre ou en brique, ou recouverts d'un enduit en harmonie avec les façades des constructions avoisinantes ;

- murs-bahut ou murs maçonnés (hauteur maximum : 0,60 mètre) surmonté ou non d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie, à l'exception de panneaux de béton évidés, implantés en limite de voies et emprises publiques ;
- grillages, doublées ou non de haies vives ;
- lices, doublées ou non de haies vives.

Divers

Citernes

11.17. Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout doivent rester non visibles de la voie publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2. En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement aménagées dans la propriété. Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 place de stationnement minimum par logement.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
 - restaurants : 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les constructions à usage d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à vocation hôtelière : 1 place de stationnement par chambre.
 - pour les équipements collectifs :
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N. ;
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N. ;
 - enseignement premier degré : 2 places par classe et les places nécessaires au public.
- 12.3. A ces espaces, doivent s'ajouter les surfaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- 12.4. Stationnement des 2 roues (pour les groupes de logements et constructions accueillant du public) : une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes devra être aménagée sur la parcelle.
- 12.5. En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées.
- 12.6. Les normes de stationnement applicables aux autres constructions sont celles des constructions les plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. La surface aménagée en espaces verts ne peut être inférieure à :
 - 50% de la surface de la propriété pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et d'équipement collectif,
 - 20% de la surface de la propriété pour les autres types de constructions nouvelles.
- 13.3. Les aires de stationnement de 5 places et plus doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.4. La constitution de bandes paysagères plantées (haies) est recommandée sur les limites intérieures bordant les clôtures.
- 13.5. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées d'essences locales. Les ifs et thuyas sont interdits.
- 13.6. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1-5 alinéa 7 du code de l'urbanisme. Ils doivent être conservés et entretenus.

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :
 - 0,20 pour les constructions à usage d'habitation,
 - 0,50 pour les autres constructions.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICALES AUX ZONES A URBANISER