

## **TITRE II**

### **CHAPITRE II**

#### **DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

##### **CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE**

Il s'agit d'habitat pavillonnaire. Les zones concernent l'extension périphérique des parties anciennes du village et des hameaux, et qui s'est opérée par des lotissements et des réalisations au coup par coup.

En application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, une bande inconstructible de 50 mètres est repérée sur le plan 3.1.

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

##### **ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **1 - Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (article L.441.2 du code de l'urbanisme) ;

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation dès que le P.O.S. est rendu public ;

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.430.2 du code de l'urbanisme.

###### **2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont notamment admises**

Les constructions à usage d'habitation, leurs annexes et les piscines,

Les constructions à usage d'équipement collectif et d'intérêt général,

Les constructions à usage de bureau et de service.

###### **3 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies**

Les constructions à usage d'artisanat ou de commerce à condition que la surface de plancher hors oeuvre nette n'excède pas 500 m<sup>2</sup> et à condition qu'elles soient non nuisantes à l'égard de l'environnement actuel ou prévu dans la zone.

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions autorisées dans la zone et qui ne respecteraient pas les dispositions des articles, UB.5, UB.6, UB.9, et UB.14 du présent règlement peuvent être admises à condition :

- qu'il s'agisse d'une surélévation, d'une extension ou de l'aménagement d'un bâtiment existant ne créant pas plus de 30 mètres carrés de surface de planchers hors oeuvre nette supplémentaires à la date d'approbation du présent P.O.S. ;

- qu'il s'agisse de reconstruire à l'identique un bâtiment légalement autorisé et de même destination détruit par sinistre et d'une surface de planchers hors oeuvre nette équivalente à celle détruite.

## **ARTICLE UB.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites**

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB.1 est interdit, et notamment :

- l'ouverture de terrains de camping et de caravanning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R.444.1 à 4 du code de l'urbanisme ;

- le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443.4 et 5 du code de l'urbanisme ;

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.

- les constructions nouvelles (à l'exception de l'entretien et de la réhabilitation des constructions existantes) en application de la protection des lisières en appui d'un espace boisé de plus de 100 ha, sont interdites dans la bande de 50 mètres repérée sur le plan 3.1.

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

### **ARTICLE UB.3 - ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. D'une manière générale toute construction devra être accessible à partir d'une voie d'au moins 3,50 mètres de largeur.

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 situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

## **ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

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

### **Assainissement**

#### **- Eaux usées**

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur 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 ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

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

#### **- Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

### **Réseaux divers**

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (Télécommunication, EDF) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire. Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

## **ARTICLE UB.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

**Pour les terrains existants construits :** il n'est pas fixé de règle.

**Pour les terrains existants non construits :**

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 700 m<sup>2</sup> et une largeur de façade sur rue au moins égale à 18 mètres. Cette distance de 18 mètres doit être respectée depuis la façade sur rue jusqu'au droit de la construction projetée.

### **En cas de division ou de lotissement**

En cas de lotissement aux termes de l'article R.315-1 du code de l'urbanisme, ou de division de propriété la surface minimum exigée sera de 1000 mètres carrés par lot et une largeur de façade sur rue au moins égale à 20 mètres. Cette distance minimale de 20 mètres doit être respectée depuis la façade sur rue jusqu'au droit de la construction projetée. De plus, la division d'un terrain (ou le lotissement) ne doit pas conduire à rendre une parcelle construite non conforme aux prescriptions énoncées ci-dessus.

#### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- les annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité.

### **ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction nouvelle doit s'implanter en retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte ;

#### **Il n'est pas fixé de règle pour :**

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les constructions nouvelles, à l'exception des annexes isolées, la marge de reculement définie ci-dessous doit être respectée par rapport à l'une au moins des limites séparatives\* latérales et aux autres limites séparatives\* .

#### **La marge de reculement est ainsi définie :**

la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à 4 mètres ; cette distance peut être réduite à 3 mètres en cas de murs aveugles ou ne comportant pas de baie assurant l'éclairage de pièces d'habitation ou de travail.

Les annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, doivent être implantées, soit sur une ou deux limites séparatives\*, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Plusieurs bâtiments, exception faite des annexes (abri de jardin, garage, etc...) liées à une construction à usage d'habitation, ne sont pas autorisés sur une même unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas en cas de bâtiments existants qui font l'objet d'une réhabilitation avec ou sans changement de destination. Toutefois, il ne pourra être autorisé plus de deux bâtiments à usage d'habitation sur une même unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

#### **ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, autres que les annexes isolées, est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 11 mètres.

La hauteur des constructions annexes isolées affectées ni à l'habitation, ni à une activité, ne doit pas excéder 3 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Le nombre maximum de niveaux habitables, y compris les combles aménagés ou aménageables, est fixé à trois, soit R + 1 + combles aménagés ou aménageables.

Le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions autorisées à l'article UB.1 sera au minimum situé à 0,20 mètre au dessus du collecteur des eaux usées.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- la reconstruction d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

### **ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**Les règles suivantes pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :**

- l'extension, ou l'aménagement de bâtiments existants pour s'harmoniser avec l'existant,
- l'architecture contemporaine dont l'intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée.
- les équipements collectifs en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.

Toutefois, une toiture à une seule pente de 30° minimum peut également être autorisée pour les extensions et aménagements, de même que pour les annexes accolées à la construction principale affectées ni à de l'habitation ni à une activité. Il est cependant pas fixé de règle de pente (inclinaison et nombre de pente) pour les annexes isolées définies à l'article UB.1.

L'éclairage des combles sera assuré par des ouvertures en lucarne ou châssis de toit. Les châssis de toit doivent être encastrés et ne pas déborder de la toiture. De même, la pose de panneaux photovoltaïque est autorisée.

Il n'est pas fixé de règle pour l'extension d'habitation sous forme de véranda.

Les toitures à pente, à l'exception des vérandas et des annexes isolées, doivent être recouvertes par la tuile plate en terre cuite ou de l'ardoise et ne doivent pas comporter de débord sur pignon.

En cas de couverture en tuile, il est imposé un minimum de 22 tuiles au m<sup>2</sup>. Ces règles peuvent ne pas être appliquées en cas d'une impossibilité technique due à la pente existante de la charpente et en cas de réhabilitation sans changement de destination

### **Parements extérieurs**

Les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage. Le ravalement sera uniforme et de finition grattée, talochée, broyée ou lissée.

Les menuiseries des fenêtres doivent répondre aux caractéristiques de :

- dimensions plus hautes que larges,
- carreaux à dominante verticale,

L'utilisation de matériaux nus, type brique flammée, brique creuse, (la brique rouge est tolérée) et parpaing est interdite. Il est conseillé de réaliser des murs pleins en pierre, ou d'un matériau recouvert d'un enduit s'harmonisant avec les constructions voisines.

Les cheminées devront être réalisées soit dans le matériau de façade, soit en brique.

Les linteaux en bois ne doivent pas être apparents.

*De manière générale sont interdits* : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres, Les volets roulants doivent avoir des boîtiers (mécanisme) encastrés.

Les vérandas ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, sauf si ces vérandas ou verrières viennent s'harmoniser avec le bâti existant :

- soit en s'intégrant dans le volume de l'habitation ou des annexes (préau, grange, pignon, etc...);
- soit en s'accordant aux constructions existantes, à la manière d'une dépendance, en respectant les volumes et matériaux voisins.

Leur vitrage doit être divisé en travées régulières, verticales, respectant celles de la toiture. Les soubassements, de préférence à éviter, seront édifiés à l'identique des murs et de hauteur aussi faible que possible.

### **Clôtures**

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres, sauf pour les piliers ou s'il s'agit de s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

**En bordure de l'espace de desserte (voie ou cour commune) les clôtures doivent être constituées :**

- ⇒ par un mur en pierre apparente ou de matériaux recouverts d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage, la hauteur du mur doit être au moins égale à 0,75 mètre ; il peut être doublé d'une haie ;
- ⇒ d'éléments métalliques ou en bois disposés verticalement, sur un soubassement maçonné ;
- ⇒ d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur soubassement n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur.

**En limites séparatives les clôtures** ne sont pas soumises à une réglementation spécifique, à l'exception des prescriptions édictées au paragraphe ci-dessous.

De manière générale, les clôtures en limites séparatives de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, en béton ou plaque de béton préfabriquée sont interdites. L'utilisation de matériaux nus, type brique creuse et parpaing est également interdite.

**Dispositions diverses**

Les citernes de combustibles doivent être implantées de telle manière à ne pas être visibles de la voie publique.

**ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT**

**1 - Principes**

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

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes recommandées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

Les places de stationnement ne sont pas applicables aux aménagements ou aux extensions des constructions existantes :

- \*s'il n'y a pas création de nouveaux logements,
- \* ou s'il n'y a pas réduction du nombre de place de stationnement déterminé à l'article UB.12 par logement.

Les garages et aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas être perçues du domaine public (ou d'une cour commune) situé dans l'environnement immédiat, et ne doivent pas entraîner de modifications dans le niveau du trottoir.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface de 25 mètres carrés par emplacement, dégagement compris, doit être prévue.

## **2 - Nombre d'emplacements**

Selon les dispositions de l'article L.123-2-1 du code de l'urbanisme (CU) une seule place de stationnement n'est exigible lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

### **Constructions à usage d'habitation collective :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette, et avec un minimum d'une place par logement.

### **Constructions à usage d'habitation individuelle :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement dont une au moins sera couverte.

### **Constructions à usage de bureaux publics ou privés :**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage de bureaux doit être consacrée au stationnement.

### **Constructions à usage artisanal :**

Une surface au moins égale à 30% de la surface de planchers hors oeuvre nette affectée à l'usage d'activité doit être consacrée au stationnement.

## **ARTICLE UB.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**Obligation de planter :** les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalents. Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations seront réalisées d'espèces végétales locales (type charmilles).

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

### **ARTICLE UB.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général,
- les aménagements et extensions prévus à l'article UB.1,
- la reconstruction des bâtiments détruits existants en tout ou partie à la suite d'un sinistre.

**ARTICLE UB.15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.