

CHAPITRE I - REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs périphériques du bourg urbanisés sous forme d'opérations de lotissements d'habitations. L'organisation du bâti est moins dense qu'en centre bourg : les constructions sont le plus souvent en retrait par rapport aux limites parcellaire. Le règlement définit des règles de nature à permettre une densification progressive, en conservant un ordonnancement cohérent du bâti.

La zone UB comprend également les hameaux d'Orsonville et de Boucharville.

Le secteur UBi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'aménagement de terrains de camping,
- Les dépôts non couverts qui nuisent à la qualité paysagère des lieux,
- Les affouillements et exhaussements du sol qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec les aménagements de mise en valeur paysagère des terrains et espaces libres.

De plus, dans le secteur UBi sont interdits :

- Les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Tout exhaussement du sol, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate de la construction et de ses accès,
- les clôtures, si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les sous-sols.

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

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises à condition :

- de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone et les équipements publics existants ou prévus et avec l'organisation urbaine caractérisant le centre bourg.

Toute destruction de tout ou partie de bâtiment existant dans la zone devra faire l'objet de l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Il est rappelé que :

- Les travaux intervenant sur les secteurs de vestiges archéologiques indiqués sur les plans de zonage doivent faire l'objet d'une saisine du Préfet de Région, service régional de l'archéologie, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.
- Quiconque désire démolir en tout ou partie une construction recensée comme élément de patrimoine protégé sur les plans de zonage doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.
- Toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur des zones U et AU, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).

De plus, dans le secteur UB*i* :

Les constructions nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens.

Les constructions seront alors soumises aux prescriptions suivantes :

- le plancher le plus bas devra tenir compte du niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.
- les remblaiements ou endiguements seront autorisés à condition qu'ils soient justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou par la mise hors d'eau de la construction. Ils seront dans ce dernier cas

strictement limités à l'emprise immédiate de la construction et de ses accès.

- les clôtures à condition qu'elles ne gênent pas l'écoulement des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,
- des possibilités de construction résultant de l'application du règlement de la zone,
- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc. ...).
- d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

1 - ACCES

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer, doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (voir plan d'accessibilité de la commune du 12 juillet 2010).

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (notamment le règlement sanitaire départemental).

Ces dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux réglementations sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Lorsqu'il existe un réseau public capable de recevoir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent être conçus de manière à garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le dit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - ELECTRICITE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

4 - TELECOMMUNICATIONS

Toute construction ou installation nouvelle devra pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain non desservi par un assainissement collectif doit avoir une superficie au moins égale à 800m².

Pour un terrain déjà bâti ayant une superficie inférieure à 800m² ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, un terrain ne pourra être constructible que si la construction projetée ne comporte aucun rejet d'eaux usées.

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut.

En l'absence d'alignement dominant, toute nouvelle construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement.

Le faîtage du corps principal de l'habitation doit être obligatoirement parallèle ou perpendiculaire à la principale voie qui dessert la construction.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle (non respect de l'alignement dominant ou faîtage du corps principal de la construction ni parallèle ni perpendiculaire à la voie), une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...), et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

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

A) Limites séparatives aboutissants aux voies

Les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives aboutissant aux voies.

En cas de retrait, toute construction nouvelle doit être implantée à 3m00 minimum de la limite séparative.

Pour les extensions ou les prolongements de bâtiments existants, un retrait inférieur à 3m00 pourra être autorisé.

B) Limites séparatives de fonds de propriété

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives de fonds de propriété d'une distance au moins égale à leur hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments annexes de hauteur inférieure ou égale à 2,50 mètres pourront être édifiés en limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Afin d'assurer un ensoleillement et un éclairage minimum des pièces principales, une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions mesurée depuis le sol naturel à l'égout des toitures ne devra pas dépasser six mètres (6,00m). Il ne devra pas être réalisé plus d'un étage habitable dans les combles.

Pour les extensions mesurées de bâtiment agricole, la hauteur maximum ne pourra excéder 8 mètres à l'égout des toitures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

§1. Prescriptions générales

- A l'intérieur du périmètre de protection d'un Monument Historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.
- L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère, ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.
- Chaque projet doit éviter des formes architecturales inutilement compliquées.
- Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style d'origine et matériaux correspondants. De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

- Des constructions de forme architecturale non traditionnelle ou faisant appel à des techniques nouvelles peuvent être autorisées, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à leur environnement naturel ou bâti.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (par exemple, les briques creuses et les parpaings seront enduits).
- Les couleurs criardes ainsi que la couleur blanche pure sur les parois extérieures sont prohibées.
- Toute architecture étrangère à la région ainsi que les imitations de matériaux sont proscrites.
- Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale (toits terrasse, panneaux solaires, maisons en bois, toiture végétale, etc.), on pourra déroger à certaines règles du présent article, à condition que la démarche de qualité architecturale et ou environnementale soit clairement justifiée.

§ 2. Construction nouvelle à usage d'habitation

Adaptation au sol

- la Construction doit s'adapter au terrain naturel et non le contraire,
- les mouvements de terre et remblais sont interdits,
- la hauteur maximum du plancher du rez-de-chaussée ne peut dépasser 0,50 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

Façades

- la teinte des enduits doit correspondre à celle des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche, ...),
- les percements de pièces d'habitation visible du domaine public doivent être de proportion plus haute que large.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis le domaine public et doivent être intégrés dans le linteau.

Toitures

- Pour le bâtiment principal, les toitures devront être à deux versants de pente comprise entre 40° et 50°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, aux vérandas, aux bâtiments agricoles et aux extensions de bâtiments existants qui ne la respectent pas.
- La couverture des bâtiments principaux devra être réalisée en ardoises ou en tuiles plates de teinte brunie non uniforme.
- Si des lucarnes sont réalisées, elles doivent respecter les formes, proportions et aspect du bâti traditionnel. Les chiens assis et les houteaux sont interdits: Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur

d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 3. Annexes, extensions et dépendances

- Elles doivent être traitées avec la même qualité d'aspect, de volumétrie et de matériaux que la construction principale. Cette règle peut être assouplie pour les annexes de moins de 10 m².
- Les garages seront de préférence accolés à la construction principale.
- Pour les bâtiments agricoles, d'autres matériaux seront autorisés à l'exception de la tôle ondulée non teintée.

§ 4. Autres constructions

- Leur couleur, matériau, enduit et volumétrie devront s'intégrer au bâti existant et ne pas nuire au caractère traditionnel du bourg ou des bâtiments environnants.

§ 5. Restauration de bâtiments et extensions

Règles générales

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions,...).

Percements

- La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades.
- Pour les encadrements de baies, le matériau et l'appareillage des baies anciennes existantes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations,...).

Façades

- Les murs en maçonnerie seront traités en enduit lisse ou gratté d'aspect similaire.
- Enduits : ils pourront être réalisés au mortier de chaux blanche et sable blond de finition sobre sans effet de relief ou pierres en saillies et sans joints creux.
- Les menuiseries (fenêtres, volets) seront de préférence en bois peint d'un ton doux, par exemple crème, gris perle, blanc cassé, bleu marine, vert bouteille, Les couleurs vives seront exclues.

Toitures

- Dans la réfection de toiture, le matériau de toiture doit être :
 - la tuile plate de pays,
 - l'ardoise si le bâtiment existant était déjà couvert avec ce matériau.
- Les coyaux doivent être conservés.
- La conservation ou la restauration de lucarnes ou de cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.
- En cas d'impossibilité technique, d'autres matériaux pourront être étudiés.
- La pose de châssis de toit peut être interdite ou soumise à condition (encastrement au plan de couverture, limitation de leur nombre, et de leurs dimensions. Les lucarnes n'excéderont pas un mètre de largeur d'ouverture. Leur largeur cumulée ne pourra excéder 40% de la longueur de la toiture.

§ 6 Vérandas

- Les vérandas peuvent être autorisées, si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer (proportion, volumétrie, matériaux..).
- Elles seront implantées de préférence en façade arrière.

§ 7 Clôtures

- Ne sont autorisés que :
 - les murs en maçonnerie recouverts d'un enduit lisse ou gratté, similaire à celui de l'habitation,
 - les clôtures à claire-voie sur mur bahut ou non qui seront traitées uniquement en barreaudage vertical,
 - les haies vives doublées ou non d'un grillage,
 - les couronnements et les parements ponctuels en briques.
- Les clôtures et leurs portes charretières et piétonnières seront traitées de façon homogène.

§ 8 Commerce

- Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent présenter au minimum 2% du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les haies uniformes composées d'une seule essence de conifères sont interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.