



## REGLEMENT DE LA ZONE UB

### *Caractère de la zone*

Cette zone correspond aux extensions récentes de l'habitat.

Elle est principalement destinée à accueillir des habitations, des activités ou installations compatibles avec le caractère de la zone. Les aires de jeux et de sports, les aires de stationnement ouvertes au public y sont admises.

Le bâti y est implanté le plus souvent en retrait des voies et des limites séparatives. Il est composé essentiellement de constructions de deux niveaux (R + comble).

Cette zone ne sera pas desservie par le réseau d'assainissement d'eaux usées.

Cette zone comprend un secteur UBa situé en bordure de la route de Bouilly dans lequel seules les clôtures de hauteur limitée peuvent y être admises et un secteur UBb réservé à des centres équestres et à leurs activités annexes.

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

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2 - Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les affouillements et exhaussements des sols excédant 100 m<sup>2</sup> de superficie et plus de 2 m de profondeur ou de hauteur sont soumis à autorisation.
- 3 - Les démolitions sont soumises à permis de démolir en vertu de l'article L 430.1 du code de l'urbanisme, pour les éléments du patrimoine localisés sur le plan de zonage et identifiés en annexe du règlement.
- 4 - S'ajoutent aux règles fixées ci-après les prescriptions concernant les servitudes (voir liste et plan des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et annexées au PLU)

## **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

1.1 -Sont interdits dans le secteur UBa les constructions à l'exception des clôtures de moins de 1,50m de hauteur totale.

1.2 -Sont interdits dans toute la zone, à l'exception du secteur UBb :

1.2.1 - Les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination que ce soit, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

1.2.2 - Le stationnement des caravanes isolées, les terrains de camping et de caravanage

1.2.3 - Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules.

1.2.4 - Les carrières.

1.2.5 - Les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux liés à la défense-incendie, à l'aménagement d'espaces publics , à la construction, à l'installation de piscine ainsi que ceux nécessaires au nivellement général des terrains avant construction.

1.2.6 - Les garages collectifs de caravane de plein air.

1.2.7 - les démolitions de bâtiments de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

1.2.8. - les bâtiments nouveaux à l'intérieur de la marge de recul délimitée autour des espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

***1.3 -Sont interdits dans le secteur UBb, les constructions et installations autres que celles liées à la construction et à l'exploitation de centres équestres et à leurs activités annexes (bâtiments d'accueil...),***

## **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées :

2.1 - les constructions nouvelles et installations classées ou non de quelque destination sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage (notamment en ce qui concerne les bruits, les odeurs, les fumées, le trafic des véhicules induits par leur fonctionnement), soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

- 2.2 - Dans le secteur UBa, les clôtures, sous réserve que leur hauteur totale n'excède pas 1,50m, que leur implantations, leur masse et leur hauteur n'entravent pas les perspectives sur le centre ancien observables depuis la route de Bouilly

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

### **Article UB3 - Accès et voirie**

- 3.1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- 3.2 - Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
- 3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès.

### **Article UB4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 - Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2 - Assainissement**

##### **a) eaux usées :**

Les eaux usées doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

A défaut, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la configuration du terrain et à la nature du sol. Dans le cas où un réseau public d'assainissement d'eaux usées serait prévu, les dispositifs devront être conçus de façon à permettre le branchement ultérieur sur ce réseau en tenant compte des caractéristiques envisagées de ce réseau.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales ou collecteurs d'hydraulique agricole est interdite.

##### **b) eaux pluviales :**

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En son absence, l'évacuation des eaux pluviales doit être assurée sur le terrain de la construction.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

#### **4.3 - Electricité**

Tout raccordement électrique basse tension doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

#### 4.4 - Télécommunications

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

### **Article UB5 - Caractéristiques des terrains**

En l'absence d'un réseau d'assainissement d'eaux usées, la surface minimale de terrain exigée pour toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif non collectif est de 1000m<sup>2</sup>. Cette surface peut ne pas être entièrement comprise à l'intérieur de la zone, l'installation du dispositif d'assainissement pouvant se situer en tout ou partie à l'extérieur de la zone UB.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas en cas d'aménagement sans changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

### **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques**

6.1 - Lorsque figure au plan de zonage une marge de recul, les bâtiments doivent être implantés au-delà de cette marge. A défaut, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait .

6.2 - Toutefois, une implantation à l'alignement des constructions peut être imposée pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes

### **Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7 ;1 Lorsque figure au plan de zonage une marge de recul, les bâtiments doivent être implantés au-delà de cette marge. A défaut, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative ou en retrait.

7.2 Une implantation sur une ou deux limites latérales peut être imposée pour assurer ou pour renforcer le front bâti à l'alignement.

7.3 - Lorsqu'elles ne joignent pas les limites séparatives, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m..

7.4 Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article..

**Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Aucune règle n'est fixée.

**Article UB9 - Emprise au sol**

L'emprise moyenne au sol des constructions (terrasse et piscine non comprise) est fixée à 80%. Pour les lotissements, elle est de 50% .

**Article UB10 - Hauteur des constructions**

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel ou remblayé si un remblai est au préalable nécessaire pour le nivellement général du terrain jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

10.2 La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m à l'exception des cas suivants :

- extensions ou aménagement de bâtiments existants dépassant ces hauteurs: dans ce cas, la hauteur maximale est la hauteur de ces bâtiments,
- équipements collectifs, publics ou privés, ouvrages d'intérêt collectif ou ouvrages nécessaires aux services publics, nécessitant par leur fonction une hauteur importante à l'exception des pylônes (gymnase par exemple).

bâtiments sinistrés ; la hauteur de la reconstruction pourra être autorisée à l'identique

**Article UB11 - Aspect extérieur**

11.1 - L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 - Dispositions particulières

- **Toitures**

Les matériaux autorisés sont :

-la tuile plate à recouvrement

-l'ardoise rectangulaire ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les matériaux translucides sont admis pour les extensions vitrées, les vérandas et les serres.

En cas d'extension ou de restauration partielle, un matériau différent pourra être utilisé pour assurer une unité architecturale.

Elles doivent être constituées de deux versants principaux, d'une pente générale de 40° au minimum.

Cette disposition n'exclut pas la réalisation d'éléments de toiture ponctuels justifiés pour les besoins de la composition tels que lucarnes, terrassons, croupes, vérandas à condition que ceux-ci ne dénaturent pas le volume général de la construction.

Les toitures à un seul versant peuvent être admises pour les constructions implantées sur limite(s) séparative(s), ou adossées à un bâtiment ou à un mur plus élevé, ainsi que pour les annexes isolées (bûchers, abris...) de moins de 2,50 m de hauteur au faîtage. La pente minimale peut être réduite dans ce cas, sans toutefois être inférieure à 30°

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et être réalisées au droit du mur de la façade. Les "chiens assis" et lucarnes rampantes sont interdits. Les châssis de toit sont admis en nombre et en dimension limités sous réserve d'être encastrés dans la toiture .

Pour les bâtiments agricoles ou à usage d'activités, des pentes plus faibles peuvent être admises sous réserve qu'elles soient adaptées aux matériaux utilisées.

Les cheminées doivent être simples et constituées de briques ou d'autres matériaux présentant le même aspect.

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de ne pas être visibles de l'espace public.

- **Facades**

Les enduits doivent être de tonalité neutre dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel. Le blanc pur est interdit.

- **Autres aspects**

Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser le niveau du terrain naturel ou du trottoir de plus de 0,30 m, cette cote étant mesurée au point le plus haut du terrain à l'emplacement de la construction.

Les garages en sous sol sont interdits.

Les antennes paraboliques seront implantées de la manière la plus discrète possible, de préférence sur les pignons et souches de cheminées et sont interdites sur les façades des rues.

Les couleurs des menuiseries doivent être de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

- **Clôtures**

Les clôtures sur rue doivent être simples et sobres. La hauteur totale des clôtures sur rue et de toutes les clôtures dans le secteur UBa ne doit pas excéder 1,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise en cas de prolongement,

d'extension ou de reconstruction de murs maçonnés existants sur le terrain ou sur les parcelles voisines et dépassant cette hauteur.

Les murs et murets des clôtures sur rue doivent être recouverts par un enduit de tonalité neutre, dans le respect des caractéristiques du bâti traditionnel.

Pour les clôtures sur rue, les plaques de ciment ne sont autorisées que sur une hauteur de l'ordre de 40 cm pour assurer un sous bassement.

11.3 - Sous réserve de l'application de l'article 11.1, des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- extension ou aménagement de bâtiment existant non conforme aux prescriptions ci-dessus,
- équipement d'intérêt collectif, public ou privé, ouvrages de services publics nécessitant par sa fonction une forme architecturale spécifique (église, gymnase par exemple),
- pour permettre une harmonisation de la construction avec celles édifiées sur le terrain ou sur les parcelles attenantes.

#### **Article UB12- Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **Article UB13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés**

13.1 - Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets.

13.2 - Les surfaces libres de construction notamment les aires de stationnement doivent être plantées.

13.3 - Dans le secteur UBa, la hauteur des plantations peut être limitée afin de préserver la vue sur le centre-bourg ancien (secteur UAp).

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

##### **Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS)