

Règlement de la zone UB

Zone à caractère résidentiel, constitué principalement d'habitat individuel récent

La zone UB comprend :

- le secteur **UBb** correspondant aux hameaux de Sauny et Rocfoin et au hameau de la Vallée Villette, tissu urbain plus lâche que le reste de la zone, et en contact avec des espaces naturels à protéger. Il bénéficie de dispositions particulières à l'article 14.

Un sous-secteur indicé *i* correspond à la zone inondable, **UBi**, et bénéficie de dispositions particulières aux articles 1, 2, et 11.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les locaux industriels et les entrepôts,
- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...),
- Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'élevage,
- Les activités de loisirs ou de services nécessitant l'hébergement d'animaux tels que les clubs hippiques ou les chenils,
- Le stationnement des caravanes à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de toute nature,
- Les carrières,
- Les décharges,
- Les affouillements et les exhaussements du sol lorsqu'ils ne sont pas liés aux travaux de construction, de voirie ou réseaux divers ou à des aménagements paysagers.

En secteur UBi inondable, sont interdits :

- Les reconstructions après sinistre causé par l'inondation,
- Tout remblai ou endiguement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou destiné à la mise hors d'eau de l'emprise immédiate des constructions et de leurs aires d'accès,
- Les clôtures de toute nature susceptibles de faire obstacles à l'écoulement temporaire ou permanent des eaux, en particulier, les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues ,
- Les sous sols.
- Des dispositions particulières pourront être prises pour interdire l'implantation des bâtiments à proximité immédiate de l'Eure.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont soumis à conditions particulières :

- Les opérations d'ensemble, ou habitations groupées sous réserve que les charges internes à l'opération et celles nécessitées par le raccordement aux divers réseaux existants soient prises en charge par le pétitionnaire (R 111-1-4 du CU),
- Les constructions agricoles, doivent être construites dans l'emprise d'une exploitation agricole existante,
- Les activités non interdites à l'article UB 1 sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à la vie du secteur urbain, et n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre dès lors qu'il a été régulièrement édifié, nonobstant toute disposition contraire du PLU (au titre de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme), à l'exception des bâtiments détruits par inondation,
- Les activités de service et activités commerciales sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de vente,
- Les piscines devront obligatoirement être raccordées aux réseaux publics d'alimentation et d'assainissement. Aucune évacuation par épandage ne sera autorisée.

En secteur UBi inondable :

- Les constructions nouvelles peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux, et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- Le plancher le plus bas doit être rehaussé au minimum de 0,20 m par rapport au niveau des plus hautes eaux connues ou estimées.
- Les ouvertures et les accès des pièces existantes en sous-sol doivent être agencés de sorte que les eaux pluviales ruisselant dans ces axes ne puissent les inonder.

Les installations et occupations du sol de toute nature, non interdites à l'article 1, peuvent être autorisées si elles n'ont pas pour effet de nuire au paysage naturel ou urbain, de provoquer des risques en matière de sécurité et de salubrité publique et si elles n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Elles devront prendre en compte les mesures relatives aux protections, risques et nuisances (titre I article 5, pages 6 à 8).

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

1 - ACCES

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée.

A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès destinés à la desserte d'une habitation doivent avoir une largeur minimale de 4 m et une hauteur minimale de 3,50 m.

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.

2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une plate-forme permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, notamment de défense contre les incendies, de faire aisément demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

Les voies d'accès en impasse auront une longueur maximale de 40 mètres.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public.

2. - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou aménagement devra se conformer au schéma général d'assainissement (SGA) de la commune, d'avril 2001, qui prend en compte, entre autres, le risque d'inondation ainsi que les mesures techniques réglementaires.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée aux collecteurs publics par l'aménagement d'un réseau séparatif interne.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé.

Les évacuations d'eaux ménagères et matières usées sont interdites dans les égouts pluviaux, fossés ou cours d'eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseaux insuffisants, 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 des dispositifs sur son terrain adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé d'utiliser au maximum l'eau de pluie collectée par les gouttières en été, et de réguler, avec le même équipement, les eaux de pluie s'évacuant vers le réseau ou le milieu naturel en hiver. L'objectif est de limiter ou de retarder dès la source les arrivées d'eau de pluie au réseau pluvial, et d'économiser et de préserver la ressource en eau potable.

Des cuves enterrées ou non pourront être installées ainsi que des puits d'infiltration.

Tout aménagement de surface permettant le stationnement regroupé de plus de 50 véhicules doit être équipé d'un débourbeur / déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

3. - AUTRES RÉSEAUX

a) Électricité – télécommunication

Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de télécommunication doivent être enterrés.

b) Télévision

Dans les groupes d'habitations comportant plus de 10 logements, il est conseillé d'avoir recours à une antenne collective de télévision.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS (Surface, forme, dimensions)

Article non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent respecter les alignements qui s'imposent. Il s'agit des alignements figurant sur le plan des servitudes en annexe et des alignements.

Si aucun recul ne figure au plan, les constructions doivent être édifiées en retrait de **5 m minimum** des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, ouvertes à la circulation publique, existantes ou à créer ainsi que des emprises publiques (places, jardins, parvis,...).

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants non conformes à la règle à condition que le retrait existant avant travaux ne soit pas diminué, et que la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifient.
- aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers débords de toiture...).
- aux bâtiments annexes à la construction principale, qui pourront être implantés à l'alignement de la voie, à la condition qu'ils assurent la continuité du bâti avec un bâtiment de la parcelle voisine, lui-même construit à l'alignement sur la voie.

CAS PARTICULIERS

Pour les parcelles situées en angle bordées par une ou plusieurs voies sur plusieurs côtés :

- le long de la voie où est prévu l'accès charretier principal, les constructions doivent être édifiées en recul d'une distance au moins égale à 5 m par rapport à l'alignement (ou à la limite d'emprise qui s'y substitue) des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
- le long des autres côtés ou de (ou des) la voie(s) secondaire(s), les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en recul d'une distance au moins égale à 2 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune règle d'implantation ne s'impose aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DU TERRAIN

Les constructions doivent être édifiées en contiguïté d'une seule des limites latérales, ou bien en retrait des limites séparatives.

Si le bâtiment ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, au droit des limites séparatives, avec un minimum de 3 mètres.

Les constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m (telles qu'abris de jardin...) doivent être implantées en limite ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Ne sont pas prises en compte pour le calcul des marges d'isolement, les saillies non closes, sur les façades, et n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, débords de toiture, etc...).

CAS PARTICULIERS

Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté de plusieurs limites séparatives si leur hauteur totale n'excède pas 3,60 m.

Les modifications ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, ne sont pas tenus de respecter les règles d'implantation qui précèdent, sous réserve :

- que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
- que les baies éclairant des pièces principales créées à l'occasion des travaux respectent les marges de retrait, définies ci-dessus, par rapport aux limites séparatives.

Aucune marge d'isolement minimum ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abri bus, pylônes, etc...).

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être séparées par une distance d'au moins 4 m. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Aucune obligation ne s'impose aux modifications, extensions ou surélévation de bâtiments existants (respectant les dispositions de l'annexe du présent règlement) dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sous réserve:

- que la distance entre les différents bâtiments ne soit pas diminuée,
- que les travaux n'aient pas pour effet de réduire l'éclairage des pièces principales et que les baies créées pour éclairer de telles pièces soient situées à distance réglementaire.

L'implantation des ouvrages et constructions techniques d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers est libre, à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la cohérence des aménagements.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² (telles qu'abris de jardin).

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (voir définitions en annexe)

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel au faîtage ne peut pas excéder 8 mètres. Un seul étage habitable est autorisé dans les combles. La hauteur maximale des constructions couvertes en terrasse, mesurée du sol naturel au couronnement (ou à l'acrotère), ne peut excéder 6,50 m.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général dont les caractéristiques et les conditions techniques justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Toute construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère du centre bourg (bâti existant, environnement bâti...).

Malgré le caractère prescriptif des dispositions du présent article, les projets contemporains de qualité, témoignant d'une recherche architecturale justifiant d'une bonne insertion dans le milieu bâti environnant peuvent être autorisés, s'ils dérogent à certaines règles de l'article. Il en est de même des projets répondant à des objectifs de développement durable, sous réserve d'une bonne intégration paysagère dans le milieu bâti environnant.

Les détails architecturaux empruntés à l'architecture traditionnelle d'une autre région sont interdits.

Le cahier de recommandations architecturales est à disposition du public pour conseiller tout constructeur.

VOLUME – PERCEMENTS

Les constructions principales, comme les annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le secteur UBi, inondable, les sous-sols et les remblais sont interdits. La mise hors d'eau doit être réalisée sur pilotis ou vide sanitaire ajouré pour une bonne circulation de l'eau.

Dans le cas où la construction est contiguë aux constructions voisines, une continuité des niveaux sera recherchée. Les débords en façade sur rue (balcons ou avancées par exemple) sont interdits.

Les huisseries (menuiseries dont portes et volets) doivent être en harmonie avec les façades, d'une grande sobriété de conception. Les contrevents (volets) seront composés de deux battants en planches verticales larges ou seront persiennés. Les huisseries doivent être peintes et de couleur uniforme et assorties, non agressive. Le matériau préconisé est le bois. Les volets roulants sont tolérés. Les coffres et les coulisses ne devront pas être apparents, le volet devra être placé au nu intérieur. Les portes de garage pourront être en tôle peinte. Si elles se trouvent à l'alignement de la voie, elles devront être coulissantes et ne pas empiéter sur l'espace public si elles sont basculantes. Toutes les portes et les portes de garage seront de couleur identique aux menuiseries du bâtiment principal, et au nu intérieur.

TRAITEMENT DES FACADES

Toutes les façades doivent être traitées avec la même qualité et présenter une unité d'aspect.

Les murs édifiés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment (visibles ou non de la voie publique) ainsi que les murs extérieurs des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que ceux des façades principales.

Matériaux :

Le ravalement devra être exécuté en respectant les matériaux d'origine, les modénatures (éléments en relief ou en creux tels les moulures) seront conservées ou restituées à l'identique.

La peinture de la pierre et des briques est interdite. Pour la teinte et les matériaux, les enduits s'inspireront des enduits de la région.

Les couleurs doivent se référer au nuancier départemental.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (carreaux de plâtre, briques creuses, béton préfabriqué, parpaings, tôle...).

Les antennes (paraboliques ou autres) ainsi que les appareillages électriques externes (climatisation par exemple) visibles de la voie publique, doivent être les plus discrets possibles, et s'intégrer au mieux dans leur environnement.

TOITURES

Les combles et les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Matériaux :

Pour tous les bâtiments, à l'exception des toitures terrasses, des serres, des abris de jardin inférieurs à 20 m² d'emprise au sol et des vérandas autorisées, la couverture sera réalisée avec des tuiles plates, au nombre de 20 au m². Ces tuiles seront de ton brun, terre de sienne, rouge nuancé donnant un aspect vieilli, flammées ou légèrement brunies.

Les toitures pourront également être recouvertes de tuiles mécaniques vieilles, du type petit moule, ou d'ardoises. Le zinc et le cuivre sont autorisés pour les constructions de type contemporain. La tôle ondulée et le fibrociment sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles ou artisanaux, d'autres matériaux sont admis à l'exclusion de la tôle ondulée, ou du fibrociment non teintés.

Pente de toit :

Les toitures seront à deux versants avec une pente comprise entre 35° et 50°.

Il n'est fixé ni nombre de versants ni pente de toit pour les vérandas, pour les annexes d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² de même qu'aux abris de jardin.

Les ouvertures en toiture pourront se faire de préférence par des lucarnes traditionnelles, de proportion verticale, ou par des châssis de toit encastrés dans l'épaisseur du toit.

Les dimensions des châssis de toit ne seront pas supérieures à 1,35 m.

Les toits terrasses couvrant l'intégralité des bâtiments principaux sont interdits.

Une pente de toit inférieure à la pente minimale imposée peut être autorisée pour les bâtiments agricoles.

CLÔTURES

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

En zone indicée « i », les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Les clôtures doivent être constituées, à l'alignement des rues :

- soit d'un **mur plein en maçonnerie** réalisé en pierre apparente appareillées en lits horizontaux ou en maçonnerie enduite. Ils auront une hauteur maximum de **1,80m**. Seules sont autorisées les ouvertures nécessaires à la desserte du terrain.
- soit d'une **clôture à claire voie**, doublées ou non de haies vives, constituée d'un mur bahut (hauteur **0,50 à 0,60 m**). La partie ajourée qui doit avoir une hauteur au moins égale au 2/3 de la hauteur de la clôture.

Les deux systèmes peuvent être combinés lorsque le mur est traité ponctuellement en mur bahut pour encadrer un portail ou un portillon.

Toute modification fait l'objet d'une déclaration de travaux.

Les portails des clôtures devront être en bois, **PVC ou métal**. Les portails doivent être peints et de couleur uniforme.

Sur les limites séparatives sont également autorisés :

- les treillages en bois
- les grillages, avec ou sans soubassement maçonné, doublés ou non d'une haie vive d'essences locales variées et mélangées (noisetier, laurier, buis, lilas, fusain, aubépine, troène, viorne, charme.
- **Les panneaux en béton armé dits « décoratifs ».**

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives ne doit pas excéder 2m.

BATIMENTS ANNEXES ET GARAGES

Les bâtiments annexes aux habitations, à l'exception des serres, des abris de jardins inférieurs à 20 m² d'emprise au sol et des vérandas, devront présenter une unité de matériaux (nature et tonalité) afin de s'harmoniser avec l'habitation principale.

Les vérandas, d'une superficie maximale de 30m² d'emprise au sol, devront s'intégrer par leur volume à la construction principale.

AMENAGEMENTS DES ABORDS

Toute copropriété (voir définition en annexe) devra prévoir un espace commun pour le rangement des containers et des poubelles, afin de limiter leur impact visuel depuis la voie publique.

Pour les immeubles collectifs, ces espaces seront obligatoirement intégrés au bâtiment.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires devront être enterrées. En cas d'impossibilité technique, elles seront placées en des lieux non visibles de la voie publique et masquées par des végétaux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire, le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement.

Un minimum de deux places par logements est imposé.

Pour toute nouvelle construction comportant plus de 10 logements, au moins la moitié des stationnements correspondant aux logements créés seront intégrés au bâtiment.

Lors de toute modification de bâtiments existants, ou de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

L'accès aux places de stationnement d'un parc de stationnement, en bordure d'une voie publique ou privée, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essences locales ou exotiques variées et mélangées. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage.

Les parties de terrain, non construites, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige **par 200 m²** d'espace non construit.

Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m².

Un coefficient d'espace vert (CEV) minimal est fixé à 60 % de la surface de l'unité foncière.

SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – Supprimé

