Pièce n° 2.A Règlement

TITRE II Chapitre II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB SECTEUR UBd

La zone UB regroupe les extensions récentes de la commune réalisées sous forme pavillonnaire. La réglementation applicable à cette zone propose des types architecturaux traditionnels et pavillonnaires contemporains. Elle permet en outre d'améliorer la qualité des espaces urbains par la possibilité de densifier et en imposant des matériaux de construction de qualité.

Secteur Ubd

Le secteur UBd regroupe des terrains situés à l'extrémité Nord de la rue d'Etrelles, côté pair. La réglementation qui s'y applique tient compte de la topographie du site et tend à préserver le caractère ouvert du paysage en imposant aux constructions un retrait par rapport à la rue d'Etrelles.

1 Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

article **UBd1** Types d'occupations du sol autorisés :

Occupations ou utilisations du sol admises

1. Rappels

. L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre de l'article L.123-1.7° du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation et les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

2. Sont autorisées

Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.

La reconstruction d'un bâtiment en cas de sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que la demande de permis de construire :

- respecte la destination initiale du bâtiment, ou soit conforme aux utilisations et occupations du sol admises dans la zone.

Cette reconstruction d'un bâtiment sinistré n'est pas soumise aux dispositions du présent règlement à l'exception de celles de l'article 11 relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Les constructions destinées à abriter des activités artisanales, de commerces, de bureaux et de services à condition que :

- elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité,

et/ou

- elles n'apportent pas une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, excessive au regard du caractère de la zone, notamment par l'aspect dévalorisant des abords, la multiplication des stationnements de véhicule, l'augmentation de la circulation automobile,

et/ou

- que, par leur taille ou leur organisation, elles ne soient pas incompatibles avec le caractère de la zone.

Les équipements, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage et de prendre toutes les dispositions pour limiter la gêne qui pourrait en découler.

Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

article **UBd2** Types d'occupations du sol interdits :

Occupations ou utilisations du sol interdites

1 - Rappels

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination d'hôtel
Les constructions à destination agricole.
Les constructions à destination d'entrepôts.
Les constructions à destination industrielle.
Les constructions à usage de stationnement collectif.
Les carrières ou décharges.
Le camping à la parcelle, les terrains de camping et de caravaning ainsi que et les habitations légères et de loisirs.
Le stationnement des caravanes et des mobil-homes visibles de l'espace public et l'aménagement des terrains pour leur accueil.
Les parcs d'attraction.
Les dépôts de véhicules.
Les pylônes de radiotéléphonie.

Tous travaux ou ouvrages de nature à compromettre le mur de soutènement et la prairie identifiés au document graphique 3.2. en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, sauf pour la réalisation d'un accès indispensable à la desserte du terrain.

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux mentionnés à l'article UBd2, il est spécialement interdit de créer des affouillements dans la prairie identifiée au document graphique 3.2. en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, sauf pour le percement d'un accès indispensable à la desserte du terrain.

2 Conditions de l'occupation du sol

article **UBd3**

Accès et voirie

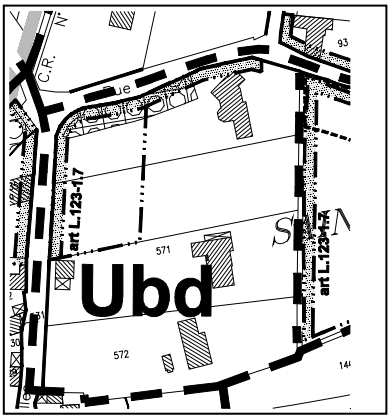
Accès

Les accès doivent être adaptés au projet et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
La création d'un accès peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Voirie

Les constructions et installations devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Seuls sont constructibles les terrains situés en bordure des voies identifiées par un filet noir au document graphique 3.2.



Filet noir

article **UBd4**

Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Assainissement

. Eaux usées :
Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

. Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent la collecte des eaux pluviales dans un réseau séparatif, s'il existe, au droit du terrain concerné.
En l'absence de réseau, le constructeur prend à sa charge la réalisation d'ouvrages conformes à l'avis des services compétents.
Le raccordement des eaux pluviales sur le réseau public des eaux usées est interdit.

Electricité - télécommunication

Les lignes de transport d'énergie électrique, les câbles de télécommunication et leur branchement particulier doivent être réalisés en souterrain.

article **UBd5**

Superficie minimale des terrains constructibles

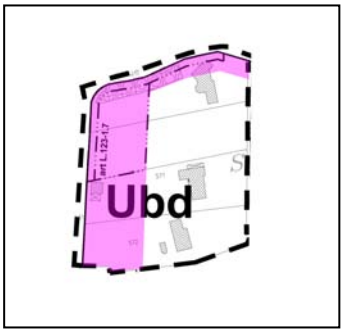
Sans objet.

article **UBd6**

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent au minimum être implantées en retrait à une distance de 35 mètres à compter de la bordure de la rue d'Etrelles et de 10 mètres à compter de la bordure de la rue de l'église.

Retrait par rapport aux rues d'Etrelles et de L'Eglise



article **UBd7**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

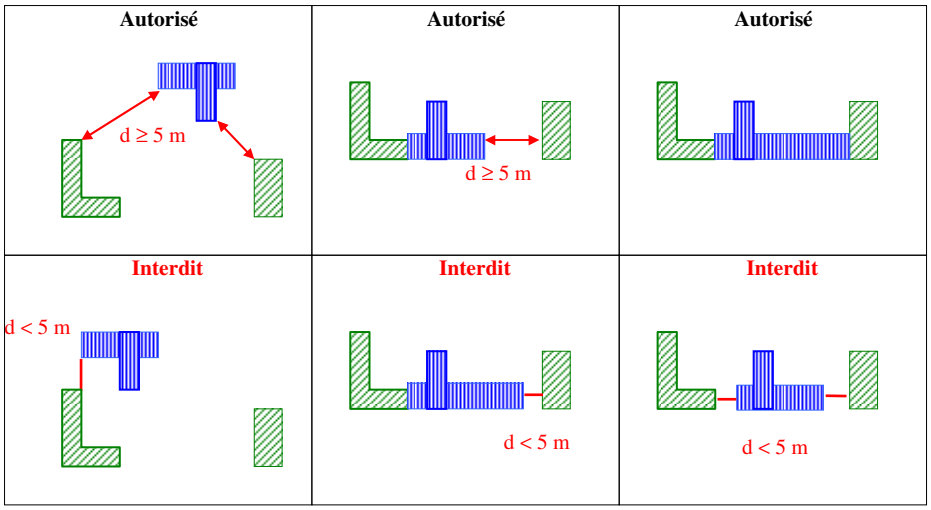
Les côtés des constructions doivent :
- soit être implantés en limite séparative*,
- soit observer un recul de 5m au minimum par rapport à tous points de la limite séparative* la plus proche.

Pour les extensions des constructions existantes, ce recul pourra être réduit sans pouvoir être inférieur à 2.50 mètres, s'il s'agit d'une façade aveugle ou comportant une ou plusieurs baies ne permettant pas des vues.

article **UBd8**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non accolées doit être d'au moins 5 mètres.



article **UBd9**

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne dépassera pas 30% de la superficie de l'unité foncière.

article **UBd10**

Hauteur maximale des constructions

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

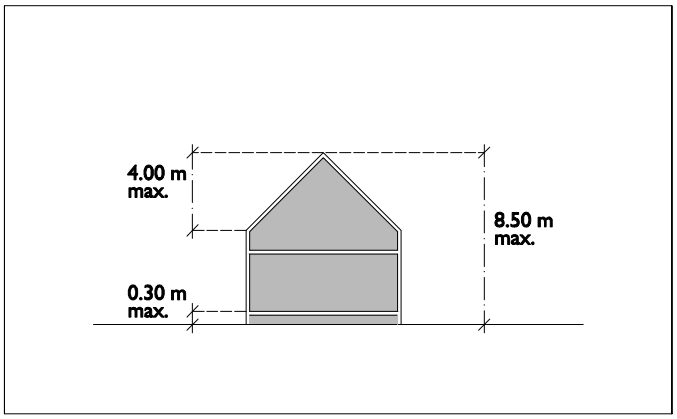
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Pour les terrains en pente, la hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction. Toutefois, la hauteur des constructions en tout point ne pourra pas dépasser la hauteur maximale autorisée de plus de 1 mètre.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8.50 mètres, la hauteur de la toiture mesurée de l'égout du toit jusqu'au faîtage ne pourra excéder 4 mètres.
Le sol fini du rez de chaussée est à une hauteur maximale de 0.30 mètre à compter du terrain naturel, pour les terrains en pente, cette hauteur est comptée au milieu de chacune des façades de la construction.

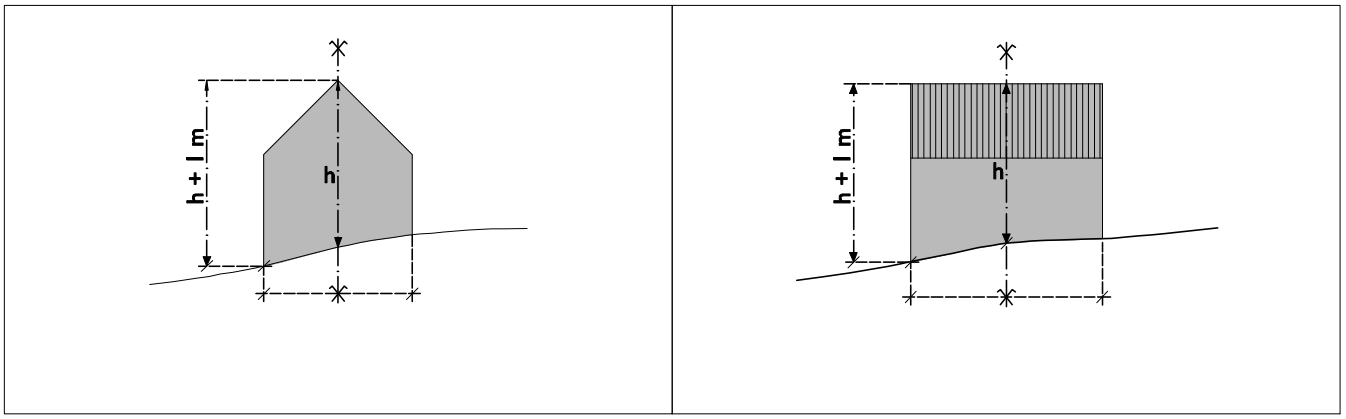
Pour les annexes à la construction non contiguës, la hauteur maximale est fixée à 5 mètres.
Cependant, la hauteur maximale est ramenée à 3.50 mètres pour la partie de la construction implantée en limite séparative, cette règle ne s'applique pas dans le cas où la construction annexe est adossée à un mur existant sur la parcelle voisine, la hauteur maximale est alors fixée à 5 mètres.

Les extensions par augmentation de l'emprise au sol ne peuvent être plus élevées que les bâtiments dont elles constituent l'extension.

Hauteur totale inférieure ou égale à 8.50 m



Mesure de la hauteur, en cas de terrain en pente



article **UBd11**

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessous n'est pas applicable aux ouvrages techniques ponctuels d'intérêt public (poteaux, pylônes, transformateurs, etc...) à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

En cas d'extension, d'adaptation ou de réfection des bâtiments existants à la date d'approbation du présent POS les dispositions particulières indiquées ci-dessous peuvent ne pas être respectées si elles ne correspondent pas au modèle architectural de ces bâtiments. Dans cette hypothèse afin de respecter l'harmonie de ces bâtiments, il sera fait application des règles ayant présidé à leur édification.

Il est recommandé d'utiliser des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

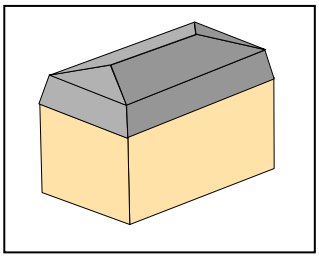
► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

1. Les toitures

1.1 Les configurations des toitures

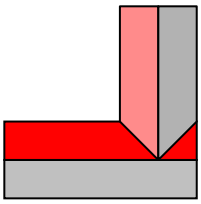
Les constructions doivent comporter une toiture dont la pente des versants est comprise entre 35° et 45° excepté pour les toitures à la Mansart.
La partie basse des versants de toiture peut avoir une pente inférieure permettant la réalisation de coyaux*.
Les constructions annexes doivent comporter une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 45°, excepté pour les abris de jardin, bûchers et vérandas pour lesquels il n'est pas fixé de règle.

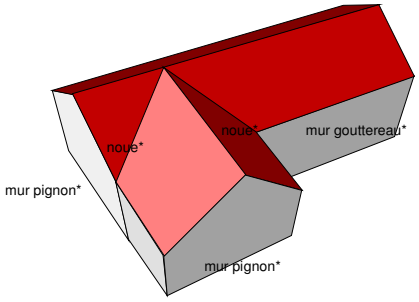
Si l'emprise au sol de la construction est supérieure ou égale à 200 m², les toitures à la Mansart sont permises.



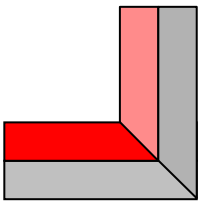
Dans le cas où deux constructions sont accolées sur une partie d'un mur gouttereau* pour l'une et sur la largeur d'un mur pignon* pour l'autre, leurs toitures doivent se pénétrer en constituant deux noues* (la première construction conserve alors deux murs pignons* et ne présente pas d'arêtier* de toiture).

Autorisé





Interdit



1.2 Les matériaux de toiture

Sont autorisés :

- Les tuiles plates traditionnelles en terre cuite vieillies (68 à 80 par m^2, petit moule), sans tuiles de rive ni arêtiers* de terre cuite en surépaisseur sur les arêtiers* de toit et de lucarne*. Les versants* seront sans motif géométrique.
- Les tuiles demi-rondes simples pour les tuiles faîtières ;

les faîtages* sont réalisés avec crêtes* et embarrures*.

- L'ardoise, pour les bâtiments d'une emprise au sol supérieure ou égale à 200 mètres carrés,
- Le zinc et le cuivre.
- Les panneaux solaires.

D'autres matériaux peuvent être utilisés pour les abris de jardin, bûchers et vérandas, excepté les feutres bitumeux..

1.3 Les couleurs des matériaux de toiture en tuiles (voir annexes au règlement):

- Les couvertures en tuile doivent être constituées de tuiles vieillies dont la couleur est choisi parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.
- La disposition et la teinte des tuiles ne doivent pas constituer une couverture de couleur uniforme ni réaliser de motifs géométriques.
- Les faîtages* et les ruellées* peuvent être soulignés par des mortiers d'une teinte claire.

1.4 Les auvents*

Les auvents* doivent présenter les mêmes matériaux de toiture et doivent avoir soit le même degré d'inclinaison* de versant que les constructions auxquelles ils sont accolés, soit une inclinaison comprise entre 30° et 35°.

2. Les murs

2.1 La finition* des murs

L'emploi à nu* de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton cellulaire, etc.) est interdit.

Les finitions* des murs autorisées sont les suivantes :

- Murs enduits* « à pierre vue ».
- Murs de pierre à parements sciés et chaînages*.
- Murs enduits* uniformément.
- Murs en bois pour les bûchers et les abris de jardin.
- Murs couverts par des panneaux solaires.

2.2 Les couleurs des murs (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des enduits doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.
Les enduits à la chaux sont prescrits pour les bâtiments dont les matériaux sont compatibles avec ce type d'enduit :

- Les enduits* de chaux et de plâtre sont colorés dans la masse par des terres naturelles ocre rouge et jaune ou par du sablon.
- Les différentes teintes d'enduits permettent une mise en valeur d'une façade en soulignant d'une teinte plus claire sa modénature*.

- Les murs en bois peuvent être laissés naturel ou recevoir une lasure d'une tonalité rappelant les essences naturelles ou être peints d'une couleur choisie parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 3 du règlement.

2.3 La modénature*

Sont autorisés :

- Les soubassements* :
  Ils doivent être d'une hauteur minimale de 0,50m et ne doivent pas dépasser l'appui de la fenêtre la plus basse du rez-de-chaussée.

- les cordons* ou bandeaux* soulignant les planchers intermédiaires.

- Les corniches* ou bandeaux* d'égout* : leur hauteur est comprise entre 0,20 et 0,30m.

- Les encadrements de baies* : dans le cas d'encadrements enduits*, ceux-ci doivent être lissés* et d'une largeur comprise entre 0,15 et 0,18m.

Lors des travaux de ravalement des façades des constructions existantes , les modénatures et les différences de coloris et de texture d'enduit doivent être conservées (corniche, larmier, soubassement, encadrement de baie…).

3. Les ouvertures

3.1 La composition des murs gouttereaux* et murs pignons*

Au plus trois modèles de percements sont permis sur un même mur.

3.2 Les portes, à l'exception des portes de garages et des portes charretières, les fenêtres et les portes fenêtres

Les ouvertures visibles depuis l'espace public doivent être de proportion plus haute que large, excepté dans les cas d'œil de bœuf de forme ronde.

Les carreaux de verre doivent être carrés ou plus hauts que larges
L'utilisation de verre coloré, à motif ou à effet miroir est interdite.

3.3 Les couleurs des menuiseries (voir annexes au règlement) :

Les couleurs des menuiseries doivent être choisies parmi la gamme de teintes préconisées à l'annexe 4B3 du règlement.

- Les vantaux peuvent être d'une tonalité plus claire que les volets.
- Les lasures rappelant la tonalité des essences naturelles peuvent être utilisées pour les portes, les portes charretières ou de garages, les linteaux ainsi que les éléments de charpente.

3.4 Les verrières

Les verrières en toiture sont autorisées sur les versants prolongeant des murs gouttereaux qui ne sont pas implantés à l'alignement. Leur superficie est inférieure ou égale au tiers de la superficie du versant.

4. Les clôtures

4.1 Les types de clôtures autorisés

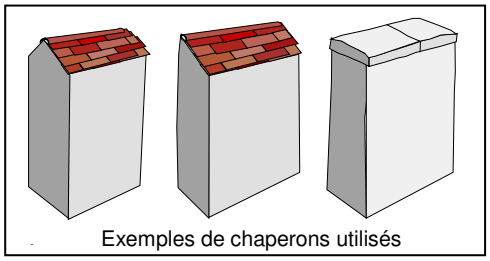
Les clôtures doivent être constituées :
- soit d'un mur.
- soit d'une haie de clôture.

4.2 Les murs de clôtures

Les murs de clôture existants repérés au document graphique 3.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation des accès piétons ou automobiles, toutefois la partie du mur détruite devra être réduite à son minimum. Il peut être réalisé un percement au maximum dans le mur de soutènement, ce percement peut éventuellement permettre plusieurs accès.

Les murs nouveaux doivent respecter les prescriptions suivantes :

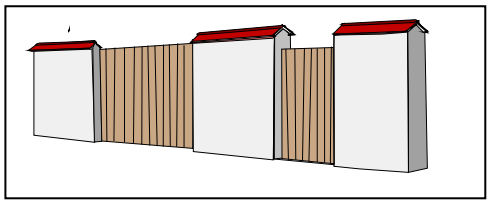
. les finitions* autorisées sont celles des murs gouttereaux* et pignons*. La crête* du mur doit suivre la pente du sol.
Les chaperons doivent être en pierres, briques de teinte uniforme ou très peu nuancée, tuiles plates ou en maçonnerie enduite*.


Exemples de chaperons utilisés

. la hauteur de l'ensemble doit être comprise entre 1,5 m et 2 m maximum sauf dans le cas de prolongement de la hauteur d'un mur existant sur les terrains limitrophes. La hauteur du mur pourra ponctuellement être supérieure à 2 m afin de permettre la réalisation de porte piétonne ou de porte charretière à linteau.

Les ouvrages de fermeture dans les murs de clôture :

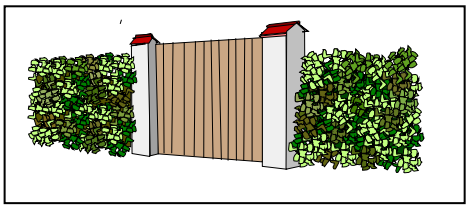
. Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).



4.3 Les haies* de clôture

Dans le cas de haies* de clôture en bordure de voies publiques, elle peut être doublée, à l'intérieur de la propriété, par un grillage tendu par des montants métalliques vert foncé sans muret de fondation apparent.

Les ouvrages de fermeture dans les haies de clôture doivent correspondre à des piliers de portail ayant une finition* identique à celle des murs du bâtiment principal de l'unité foncière.



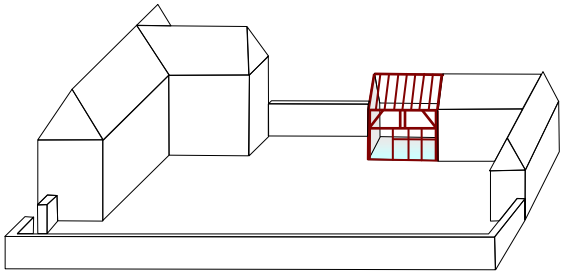
. Les vantaux doivent être soit constitués par des panneaux verticaux de bois peints, soit par des grilles, soit par des panneaux en tôle peinte (surmontés ou non de grilles).

Le portail doit avoir une hauteur comprise entre 1,20 et 2m.

Les cyprès et les thuyas sont interdits.

5. Les structures vitrées

Les structures vitrées, telles que les serres ou les constructions abritant des piscines, doivent respecter l'harmonie des volumes de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe. Les menuiseries, constituées par des profils aussi fins que possible, doivent composer des travées régulières à dominante verticale.
Lorsque la structure est implantée à l'alignement d'une voie publique ou privée, le coté de celle-ci donnant sur la voie ne peut être entièrement vitré.



6. Les antennes paraboliques

Elles doivent être installées de manière à ne pas être visibles depuis la voie desservant la propriété excepté si des raisons techniques ne le permettent pas.

Leur teinte doit se rapprocher de celle du support sur lequel elles sont fixées (matériaux de toiture, mur, cheminée…).

article **UBd12**

Stationnement

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

Il doit être prévu :

. **pour les habitations individuelles nouvelles, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : deux places de stationnement par logement dont au moins une couverte.

. **pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat** : une place de stationnement par logement.

. **pour les bureaux et services** : une place de stationnement pour 20m² de SHON de plancher.

. **pour les artisans** : une place de stationnement pour 70m² de SHON de plancher.

. **pour les établissements d'hébergement et de restauration** : une place par cellule d'hébergement ou par 10 m² de salle de restaurant, de réception.

. **pour les autres bâtiments ouverts au public** : une place de stationnement pour 50m² de SHON de plancher.

L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux aménagements des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la destination ne change pas ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

article **UBd13**

Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

► *Il est conseillé de consulter le cahier de recommandations architecturales et paysagères annexé au présent Plan d'Occupation des Sols.*

1. **Les plantations** sont interdites sur la partie de la prairie identifiée au document graphique n°3.2 en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

2. **Les constructions** doivent être implantées dans le respect des plantations ligneuses existantes.

   Cependant, dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'une construction, leur abattage est possible à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre équivalent.

3. **Les plantations** doivent être disposées de manière à ne pas nuire à la salubrité des constructions.

4. **Les espaces libres** doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité : bosquets ligneux, plantations ligneuses, vergers.

5. **Les plantations** doivent être constituées au maximum de 33% de conifères*. Les plantations existantes sont prises en compte dans ce calcul.

6. **Les cyprès et les thuyas sont interdits.**

7. Sont interdites les plantations de nature à compromettre le caractère ouvert de la prairie identifiée au document graphique 3.2. en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme.

3 Possibilités maximales d'occupation du sol

article **UBd14**

Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de règle.

article **UBd15**

Dépassement du coefficient d'occupation du sol

Sans objet.