

CHAPITRE 2 – LA ZONE UB

CARACTERE GENERAL DE LA ZONE

Cette zone urbaine est principalement affectée à l'habitation sous forme de constructions individuelles.

Les activités (commerces, services, ...), qui sont le complément naturel de l'habitat, n'en sont pas exclues. Toutefois, la part dominante de l'habitat doit lui conférer un caractère de zone résidentielle.

Le secteur UBa englobe le pôle de commerces et de services du centre bourg.

Le secteur UBb correspond à la zone bâtie du hameau des Dumonts, où la préservation de l'urbanisation traditionnelle, justifie la définition d'une superficie minimale des terrains.

Un secteur UBp est défini autour des terrains de la zone urbaine, inscrits dans le périmètre de protection rapprochée du forage de la Haute-Ecarde. Pour tous travaux ou constructions intervenant dans ce secteur, il conviendra de se référer aux dispositions de la D.U.P.en date du 4 juillet 1979 (cf : annexes 5a et 5b).

L'indice v signale une présomption de présence de vestiges archéologiques. Tout projet d'aménagement dans ce secteur, doit être soumis pour avis, à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Basse-Normandie, Service de l'Archéologie.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- D'une manière générale, tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, qui seraient incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés aux commerces de détail ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;
- Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article UB2 ;
- Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes ;
- **Sauf en secteur UBa**, les constructions jumelées.

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

- Les installations diverses, classées ou non qui, par leur destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci ;
- L'aménagement ou l'extension des installations existantes classées ou qui deviendraient classables, sous réserves qu'ils ne soient pas de nature à augmenter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès nouveaux pour automobiles, aux parcelles privatives, depuis la route départementale n°514 sont interdits.

Pour les lotissements, il devra être prévu la réalisation d'une liaison piétonne et/ou cyclable, clairement identifiée et séparée des voies de circulation pour automobiles.

ARTICLE UB 4 : RESEAUX

A. Eau Potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B. Assainissement :

• **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux usées.

• **Eaux pluviales :**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

En secteur UBb, le recours à des dispositifs de type puisard est interdit.

Dans tous les cas, les réseaux et dispositifs d'assainissement mis en œuvre devront être adaptés à la nature du terrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En bordure de la R.D. 514, la façade des parcelles ne doit pas être inférieure à 30 mètres.

En secteur UBb, toute parcelle nouvelle, créée par voie de lotissement ou de division devra avoir une superficie minimum de 1500m² pour être constructible.

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

Tout point d'une construction nouvelle devra être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutefois, le recul minimum suivant est exigé par rapport à l'axe des voies mentionnées ci-dessous :

- R.D. 514 :35 mètres ;
- Autres voies départementales :20 mètres ;
- R.D. 223 en **secteur UBb** :15 mètres.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- en cas d'extension de bâtiments existants ;
- en cas de reconstruction de bâtiment annexe à une habitation existante, l'alignement de l'habitation pourra être reconduit ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **De plus en secteur UBa**, des reculs différents peuvent être autorisés par rapport aux voies existantes ou créées à l'intérieur du secteur.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point de la limite parcellaire le plus proche, avec un minimum de 4 mètres en zone UB et de 3 mètres **en secteur UBa**.

L'implantation en limite séparative est toutefois autorisée :

- **en secteur UBa** ;
- l'implantation en adossement à un bâtiment existant sur la limite séparative ou l'extension de ce bâtiment. Le nouveau bâtiment ou l'extension est alors édifié dans la limite de hauteur, de longueur ou de profondeur du bâtiment existant.,
- pour les constructions, dont la hauteur calculée à l'aplomb de la limite séparative, est inférieure à 3 mètres. Cette hauteur peut être portée à 5 mètres, lorsque le mur implanté en limite séparative est un mur pignon.

En cas d'impératif technique, les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumis aux règles de distance et de recul.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre, au moins égale à la hauteur à l'égout de la plus élevée de deux constructions, et jamais inférieure à 4 mètres.

Cette distance peut être réduite, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres, lorsque les parties de façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies principales. Il est précisé que les baies de cuisine sont assimilées pour l'application du présent article, à des baies principales.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de la parcelle.

En secteur UBa, cette emprise peut être portée à 50% pour les constructions jumelées et 60% pour les immeubles collectifs.

Les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions du présent article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel* est limitée à 10 mètres.

Sur les voies et terrains en pente, la hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel* pourra être augmentée progressivement, compte-tenu de la pente, sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée à l'alinéa 1.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel*, sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre. Les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

(*) Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction, des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.

- Dans le cas d'implantation d'une construction en adossement à des bâtiments existants ou en cas d'extension des bâtiments existants, les règles ci-dessus peuvent être modifiées à condition cependant que la nouvelle construction n'excède pas la hauteur du bâtiment existant.
- Les équipements publics d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Toute autorisation peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier 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.

Il est possible de se référer à un document en annexe concernant l'aspect extérieur des constructions.

Le présent article ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.

Les équipements liés aux énergies renouvelables sont autorisés.

Les clôtures, toitures et façades doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les habitations et installations avoisinantes.

En cas d'extensions, d'adaptations ou de transformations du bâtiment principal, celles-ci devront se faire dans le respect des volumes existants et des pentes de toitures existantes.

Les pastiches d'architecture étrangère à la région ne sont pas autorisés.

Seuls les talus partiels, rétablissant la pente naturelle, sont autorisés.

Antennes paraboliques : leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient encastrés dans le pan et la structure de la toiture.

Les citernes non enterrées de combustibles ou récupérateur d'eau de pluie doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et dissimulés par une haie végétale.

Les Façades :

Les couleurs saturées ou trop vives sont interdites. Les matériaux devront être de type naturel et de couleur claire.

Les toitures

Les toitures des volumes principaux doivent s'harmoniser avec les toitures environnantes. Les toitures végétalisées et/ou terrasses sont autorisées.

Dans le cadre de réfection de toiture, l'utilisation de matériaux semblables sera autorisée afin de ne pas entraîner de travaux supplémentaires sur la charpente ; néanmoins, il sera imposé d'utiliser ces mêmes matériaux.

Pour les constructions annexes de l'habitation :

- ✓ **Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale.**

CLOTURES

La clôture sur voie doit être en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.

Les clôtures sur rue sont composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.
- soit d'un mur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,50 mètres. Les murs de clôture répondent aux mêmes conditions que les murs de façade (voir §1). Les murs d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres sont soumis au respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UB13.

l'emploi de panneaux de béton préfabriqués pleins ou évidés est interdit.

En limite séparative, sans pouvoir excéder 2 mètres, elles seront composées de grilles et de treillis soudés sombres doublées de haies vives.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les constructions à usage d'habitat :

1 place par tranche de 50m² de SHON créée et entamée

Pour les autres constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

de 0 à 100 m² de SHON : 1 place,

au-delà de 100 et jusqu'à 200 m² de SHON : 2 places,

au-delà de 200 m² de SHON : 3 places.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un dispositif à claire-voie ou d'un mur d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètres, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, **les haies plantées en limite de propriété** seront composées de végétaux d'essences locales.

Les terrains destinés à la construction d'habitations devront être traités en espaces verts, couvrant au minimum 50 % de leur superficie. **En secteur UBa** ce pourcentage est ramené à 30% de la parcelle.

Il est exigé au minimum, 1 arbre de haute tige par tranche de 300 m² de terrain.

Pour les lotissements et les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale obtenue de 20% (non compris la voirie) de celle du terrain.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m².

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols (COS) défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,2.

En secteur UBa, le C.O.S. est fixé à 0,5 ;

Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain, dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour les ouvrages et installations divers, nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.