

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE RECENTE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, sont limitées à 200 m² de surface commerciale (vente + réserves + bureaux).

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les marges de protection des lisières des massifs forestiers générées par le SDRIF, telles qu'elles sont figurées au document graphique (à titre indicatif):

- hors site urbain constitué (trait plein): toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres ;
- en site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande comprise entre la forêt et les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ub3 - ACCES ET VOIRIE****1- Accès**

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

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article Ub4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**1- Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

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

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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.

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

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements publics et privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit permettre l'inscription d'un rectangle de 15 m sur 20 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction après sinistre ni en cas d'extension ou de surélévation de constructions existantes.

Article Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée différemment la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièces de travail, sans pouvoir être inférieure à 2.5 m.

Les annexes qui ne sont pas accolées pourront être implantées sur une limite séparative à la condition qu'une distance minimale de 2,50 m soit respectée avec la construction principale.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 mètres à l'adossement.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé 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 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 ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions environnantes;
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés sans débordement de façade.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction existante, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

5 - Les toitures : Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Les garages accolés à l'habitation principale pourront avoir un toit terrasse.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

La couverture des constructions doit être réalisée en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des chiens assis, d'une largeur maximale de 2,5m, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,60 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

6 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

7 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

8 - Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,40. Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.

26 SEP. 2013

Mairie de PONTHEVRARD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an **DEUX MIL TREIZE** le **MARDI 17 SEPTEMBRE** à vingt heures quarante cinq le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur **BONNET** Roland, Maire.

La séance a été publique.

Etaient présents : M. **SZPOTYNSKI** Patrick, Mme **BERTRAND** Louisa, M. **NOËL** Olivier, M. **PECQUERIE** Arnaud, M. **DHOMMÉE** Frédéric, M. **COSSON** François-Xavier, M. **GAUDRÉ** Christian, Mme **JULIOT** Dominique, Mme **BOTTREAU** Nathalie

Etaient absents excusés Mme **DIAZ** Marie-Françoise (pouvoir à M. **SZPOTYNSKI** Patrick), M. **GUÉRIN** Francis (pouvoir à M. **COSSON** François-Xavier), Mme **RAMBAULT** Hélène, M. **CACHOT** Philippe, M. **LAMARQUE** Denis (pouvoir à Mme **JULIOT** Dominique)

Etaient absents non excusés : /

Le Conseil a choisi pour secrétaire Mme **BOTTREAU** Nathalie

Date de convocation	24 AOUT 2013
Date d'affichage	20 SEPTEMBRE 2013
Nombre de membres dont le Conseil municipal doit être composé	15
Nombre de Conseillers en exercice	15
Nombre de Conseillers qui assistent à la séance	10

N° 2013.46

Objet : PRECISION sur le REGLEMENT DU P.L.U. communal

Monsieur le Maire expose que lors de la transcription du règlement la rédaction de l'Article UB11-3 n'a pas été reprise correctement et qu'il y a lieu de préciser que sa rédaction est la même que celle de l'article UA11-3.

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré,

Par **13 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention,**

APPROUVE la précision apportée sur le règlement du P.L.U. et décide que la rédaction de l'article UB 11-3 est la même que celle de l'article UA11-3

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Le Maire,

Roland **BONNET**



Certifié exécutoire compte tenu de
la transmission en S/Préfecture le 14 SEP. 2013
et de la publication le 20 SEP. 2013
Le Maire

Le Maire
Roland **BONNET**