

REGLEMENT

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone :

Zone urbaine à vocation principale d'habitat et d'équipements, voire, d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux).

Il s'agit de la zone périphérique au centre ancien, de moyenne à faible densité, marquée par habitat pavillonnaire.

Cette zone comprend :

- un secteur UBa correspondant à l'ensemble de la "Moineaudière", ensemble de constructions groupées caractérisé par la couleur bleue. Ce secteur comporte des prescriptions particulières ;
- un secteur UBb qui fixe un minimum parcellaire pour des contraintes d'assainissement individuel ;
- un secteur UBc correspondant aux parties inondables qui fixe des prescriptions particulières ;
- un secteur UBd en assainissement individuel et inondable.

Dans le couloir de nuisances sonores de la RD321, les constructions devront présenter une isolation phonique conforme à la réglementation en vigueur (voir annexes).

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les affouillements et exhaussements du sol, excepté ceux autorisés en UB2.
- 1.2. Les constructions et installations à usage d'activités agricoles et industrielles.
- 1.3. Les installations classées sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.4. Les constructions et installations à usage d'activités artisanales, commerciales, de service ou de bureaux sauf celles visées à l'article UB2.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les parcs de stationnement à plusieurs niveaux (aériens ou souterrains).
- 1.7. Les parcs d'attractions ouverts au public.
- 1.8. Les dépôts de véhicules de 10 unités et plus.
- 1.9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets qui ne seraient pas liés à des activités autorisées et présentes dans la zone.
- 1.10. Les garages collectifs de caravanes exceptés ceux autorisés en UB2.
- 1.11. L'ouverture de terrains aménagés permanents pour l'accueil de campeurs, caravanes, camping-cars, mobil-homes, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- 1.12. Le stationnement des caravanes, camping-cars, mobil-homes en dehors des terrains aménagés.
- 1.13. Les sous-sols sont vivement déconseillés.
- 1.14. Dans le secteur UBa, sont interdits les constructions à vocation d'activités industrielles et artisanales, et celles à usage de stockage et d'entrepôts.
- 1.15. En secteurs inondables UBc et UBd sont interdits :
 - les sous-sols ;
 - les remblais non nécessaires aux travaux de constructions autorisées et les endiguements ;
 - les constructions ou installations excepté celles autorisées en UB2.

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

En zone UB, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas expressément interdites sont autorisées, en particulier :

- 2.1. Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires et liés aux travaux de constructions autorisées, aux travaux de réalisation du cimetière et de ses bâtiments annexes, à la sécurité tels que bassins de retenue, ou pour la mise en œuvre de traitements paysagers.
- 2.2. Les installations classées soumises à déclaration, à condition que toutes dispositions particulières soient prises afin de prévenir des risques pour le voisinage (nuisances, incendie, explosion, odeurs, bruits, pollution, ...) En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, ou la tranquillité des quartiers d'habitation voisins.
- 2.3. Les constructions à usage artisanal, commercial, de service ou de bureaux dont la présence est justifiée en milieu urbain (présentant un caractère de service) et soumises aux mêmes conditions que les installations classées.
- 2.4. Les constructions à usage de stockage et d'entrepôts liées à une activité artisanale, commerciale, de service ou de bureaux autorisée dans la zone.
- 2.5. Les constructions, installations, ouvrages techniques et travaux divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou liés à la lutte contre les inondations.
- 2.6. Les garages collectifs de caravanes s'ils sont couverts et fermés.
- 2.7. En cas de sinistre, la reconstruction d'une construction existante avec ou sans changement de destination, avec ou sans agrandissement si elle n'est pas frappée par un arrêté d'alignement ou touchée par un emplacement réservé.
- 2.8. En secteurs inondables UBi et UBbi, les constructions et installations peuvent être autorisés sous réserve que la dalle inférieure des constructions soit au minimum 50 cm au-dessus du terrain naturel.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

- 3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (annexe 3).
- 3.2. Le nombre des accès peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.
- 3.3. L'aménagement d'une entrée charretière est requis pour faciliter les dégagements et stationnement en-dehors des emprises publiques avec un retrait au minimum de 5 mètres de la voie publique.
- 3.4. Les accès et voies de desserte doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.
- 3.5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères,.....) de faire aisément demi-tour.
- 3.6. Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être distribuées à partir de l'intérieur de cette dernière et non par accès directs et distincts sur la voie.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- 4.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux usées

- 4.2. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.3. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau public, à la charge du propriétaire, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

- 4.4. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux pluviales s'il existe en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- 4.5. En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, la réalisation des ouvrages nécessaires appropriés et proportionnés à l'opération et au terrain permettant la résorption éventuelle, l'évacuation et le pré-traitement si nécessaire des eaux pluviales est à la charge exclusive du propriétaire (article 641 du code civil : voir annexe 4).

Autres réseaux

- 4.6. Pour toute construction ou installation, les branchements, extensions et renforcements de lignes de transport d'énergie électrique ainsi que téléphoniques et de télédistribution, tant sur le domaine public que privé doivent être souterrains.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- 5.1. Dans les secteurs UBb et UBbi, à défaut de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, un minimum parcellaire de 1000m² est imposé pour permettre un bon fonctionnement du système d'assainissement individuel autorisé.

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

- 6.1. Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement des voies avec un minimum de 3 mètres.
- 6.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.
- 6.3. En secteurs UBi et UBbi, les constructions doivent être implantées en retrait des berges des cours d'eau :
 - à 20 mètres minimum de l'Andelle ;
 - à 10 mètres minimum des canaux d'amener et des affluents de l'Andelle.

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

- 7.1. Les constructions doivent être implantées :
 - pour des constructions inférieures ou égales à 4 mètres à l'égout de toiture :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,90 mètres ;
 - pour des constructions supérieures à 4 mètres à l'égout de toiture, en retrait des limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3 mètres.
- 7.2. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle d'implantation définie ci-avant, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.
- 7.3. Pour les constructions d'annexes, en retrait des limites séparatives avec un recul minimum de 0,60 mètres.

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

- 8.1. Les constructions qui seraient non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1. L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser :
 - 35% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'habitation, 30% en secteur UBa, 20% en secteurs UBi et UBbi ;
 - 70% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux), 50% en secteur UBi et UBbi ;
 - 80% de la surface totale de la parcelle pour des constructions à usage d'équipements publics 60% en secteur UBi et UBbi.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussements ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 10.2. La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (R+1 ou R+combles aménageables), soit :
 - 6,50 mètres à l'égout du toit pour les habitations,
 - 6,00 mètres au faitage pour les annexes et garages,
 - 10 mètres au faitage pour les constructions à usage autre que d'habitation (12 mètres pour des éléments de faibles emprises : cheminées et autres superstructures).
- 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les prescriptions précédentes, les extensions mesurées (30% maximum de la S.H.O.N.) et changements de destination sont autorisés.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Insertion dans l'environnement

- 11.1. Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site.
- 11.2. L'utilisation des énergies renouvelables est autorisée et vivement conseillée (éolienne privative, panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, récupérateur d'eau de pluie enterré ou aérien, géothermie, aérothermie, biomasse, bois-énergie,).

Aspect des façades

- 11.3. Les constructions et installations doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.
- 11.4. Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings) devront être recouverts d'un enduit ou d'un parement.
- 11.5. Les couleurs de tons ocre, sable, pierre, beige sont fortement conseillées.
- 11.6. La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.
Pour les éléments bâtis de paysage classés au titre de l'article L.123-1 alinéa 7 du code de l'urbanisme : leur modénature devra être préservée. Les bandeaux, les corniches, les souches de cheminées, les appareillages de briques ou de pierres seront conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect. Les lucarnes existantes ne pourront pas être supprimées.

Les toitures

- 11.7. Les toitures terrasses sont autorisées pour toute construction sous conditions :
- sur l'ensemble de la toiture si au moins 50% de cette toiture est végétalisée ;
 - sur 50% de la toiture si cette toiture n'est pas végétalisée.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- 11.8. Elles seront composées de 2 ou plusieurs pans ou éléments d'une pente supérieure ou égale à 35°.
- 11.9. Les constructions annexes pourront être monopente, si elles sont adossées au bâtiment principal ou au mur de clôture, avec une inclinaison de toiture supérieure ou égale à 15°.
- 11.10. Pour les extensions vitrées et les annexes vitrées des bâtiments d'habitation, les toits devront présenter une pente.
- 11.11. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont l'ardoise, la tuile plate, les matériaux similaires d'aspect, de forme et de teinte, les matériaux en métal de ton mat, à l'exception des bardeaux d'asphalte

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- 11.12. Les toitures seront à deux ou plusieurs pans d'une pente supérieure ou égale à 15°.
- 11.13. Les seuls matériaux de couverture autorisés sont les matériaux non brillants de couleur sombre tels que tuiles, ardoises, matériaux en métal de ton mat, ou matériaux similaires d'aspect et de teinte.
- 11.14. Les matériaux ondulés sont interdits.

Clôtures :

- 11.15. Les seules clôtures autorisées sont :
- les murs pleins en pierre, briques ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement en harmonie avec la construction principale d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les clôtures végétales d'espèces régionales doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.
 - les murets (murs bahuts) d'une hauteur maximale de 60 centimètres surmontés ou non de grilles, grillage, lisses ou d'un dispositif à claire-voie.
- 11.15. En secteurs UBi, et UBbi les seules clôtures autorisées sont les haies vives doublées ou non de grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques.
- 12.2 En particulier, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1,5 place par unité de logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété.
 - pour les constructions à usage de services et de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre de construction.
 - pour les constructions à usage de commerce :
 - surface de vente < à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente ;
 - surface de vente > à 1000 m² : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente.
 - pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre, 3 places de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant.
 - pour les établissements d'activités autorisées : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface hors œuvre de construction.
 - salles des fêtes, salles de réunions, salles de spectacles, salles à usage culturel : 1 place par tranche de 10 m² de S.H.O.N.
 - salles de lecture, bibliothèque : 1 place par tranche de 50 m² de S.H.O.N.
 - enseignement des premier et second degré : 2 places par classe.
- 12.3 En cas d'impossibilité technique ou économique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, 1/3 des aires demandées

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS

- 13.1. Les espaces libres intérieurs de toute construction et notamment les marges de reculement entre les bâtiments doivent être aménagés en espaces verts paysagers végétaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.
- 13.2. En secteurs UB1 et UB1i, 50% de la parcelle doivent être traités en espaces verts.
- 13.3. Dans le cas de programme d'ensemble de maisons individuelles, la réalisation d'espace(s) vert(s) collectif(s) est impérative avec un minimum de 5% de surface de l'opération.
- 13.4. Les sujets abattus pour permettre l'extension d'un bâtiment existant ou la construction d'un bâtiment supplémentaire sur le même terrain devront être remplacés.
- 13.5. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre au moins pour 50 m² de terrain.
- 13.6. On aura recours à des plantations (alignements, écran de verdure, haies vives) constituées de préférence d'essences locales (voir annexes).
- 13.7. Les éléments figurant au plan comme « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » sont soumis aux dispositions des articles L.123-1 alinéa 7 et L.442-1 du code de l'urbanisme

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

