

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels, au-delà de l'enceinte urbaine.

En fonction du tissu urbain actuel, elle se décompose en 5 secteurs :

**UBa** : secteur d'habitat récent à conforter en limite immédiate du centre ville.

**UBb** : secteur d'habitat récent lâche (comportant les sous-secteurs 1UBb).

**UBc** : secteur de villages anciens incorporés au tissu récent de l'agglomération.

**UBd** : secteur de villages traditionnels.

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **I - Sont admis notamment :**

- En secteurs **UBa, UBb UBc et UBd**, les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services,
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB 2.

#### **II - Sont admis sous réserve :**

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation.
- les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public (visées à l'article R 442-2, a et b du Code de l'Urbanisme) sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'aménagements pour réduire les nuisances sonores.

#### **III - Rappels :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers visés à l'article UB 1 sont soumis à autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par les articles L 430-1 à L 430-9 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le présent POS, en application de l'article 7° de l'article L 123-1 et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable dans les conditions prévues aux articles R 442-4 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### I - Sont interdits :

#### - En secteurs UBa, UBb, UBc et UBd :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- l'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- La création et l'extension de bâtiments agricoles incompatibles avec l'habitat, en particulier ceux soumis à une réglementation sanitaire spécifique en raison de leurs nuisances,
- l'édification de dépendances (garages, remises, abris de jardin,...) avant la réalisation de la construction principale,
- les abris de jardin de plus de 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de plus de 3.00 m de hauteur au faitage.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Hors agglomération, aucun accès individuel direct n'est admis le long d'itinéraires importants : routes départementales n° 30 et 190, ainsi que sur les pistes cyclables, sentier piétons dans tous les cas où le terrain peut être desservi par une autre voie existante ou aménageable.

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (garages, station-service,...) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

#### **II - Voirie**

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, cette largeur peut être réduite si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

## **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Alimentation en eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### **II - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

A l'exception des sous-secteurs 1UBb où un raccordement préalable au réseau public d'assainissement est nécessaire, en l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises, sous réserve des dispositions visées à l'article UB 5 ci-après.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer situés dans les zones d'assainissement collectif, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### **b) 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 des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

### **III - Electricité, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux électriques ou téléphoniques devra se faire en souterrain à l'intérieur du terrain concerné.

Les coffrets électriques seront intégrés aux clôtures ou aux constructions.

A l'intérieur des lotissements ou groupes d'habitations à créer, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

— En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions nouvelles doivent être édifiées sur des terrains d'une superficie au moins égale à 500 m<sup>2</sup>. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

La surface totale de l'unité foncière ou de la propriété peut être prise en considération afin de pouvoir réaliser l'assainissement éventuellement en dehors du périmètre constructible des villages (secteur UBb), sous réserve que le dispositif ne soit pas de nature à porter atteinte à la salubrité publique. Cette disposition ne s'applique ni aux lotissements, ni aux permis de construire groupés.

— Dans le cas de division parcellaire (lotissements, groupes d'habitations, partages fonciers), la largeur sur voie des parcelles issues de la division, sauf impossibilités liées à la topographie, à la configuration des parcelles (limites latérales en biais, faible profondeur) ou aux surfaces nécessaires à l'assainissement autonome, devra être inférieure, ou au plus, égale à 20 mètres.

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

— *Sauf indications contraires portées aux documents graphiques*, les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit en recul de l'emprise des voies :

- *dans la marge de recul définie aux documents graphiques, peuvent être autorisées l'aménagement, l'agrandissement et la reconstruction après sinistre des bâtiments existants,*

- l'implantation de la construction à la limite de l'emprise des voies ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect,

- toutefois, *de telles possibilités ne seront pas admises* dans le cas d'une construction qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de son état de dégradation ou du danger résultant de son implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).

— En secteur UBd : à moins d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la topographie du terrain, ou lorsque les constructions voisines présentent une autre orientation, les constructions seront implantées de manière à ce que la ligne de faîtage principal soit orientée sensiblement Est-Ouest.

— En tous secteurs, Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

— Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en jouxtant les limites séparatives, notamment en secteurs UBc et UBd. Afin de respecter la caractéristique importante du groupement traditionnel en village, l'implantation de la construction en limite séparative peut être imposée.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres. Cette distance peut être réduite pour respecter la typologie traditionnelle de l'habitat bellillois, dans le cas où la construction ne comporte pas de vues droites sur le fonds voisin.

— Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

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

### — En secteurs UBa et UBb,

Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les une des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égout, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toutefois, cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales et en fonction des dispositions d'un plan d'ensemble.

### — En secteurs UBc et UBd,

Les constructions successives sur une même propriété doivent, sauf impossibilité liée à la configuration de la parcelle ou à la topographie, s'aligner en longère. Les constructions non jointives doivent être édifiées sensiblement dans le même alignement et la même orientation.

— **En tous secteurs**, Il n'est pas fixé de dispositions particulières pour les ouvrages techniques ou exceptionnels visés à l'article 9 du titre I du présent règlement.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions sous réserve du respect des autres règles de la section II du présent chapitre.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

—à l'égout de toiture et au faîtage,

est fixée comme suit :

EGOUT DE TOITURE	FAITAGE
3.25 m	7.25 m

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée

Toutefois, en secteur UBa :

- les constructions à usage mixte d'habitation et d'activités pourront atteindre une hauteur maximale de 8,25 mètres au faîtage,
- les constructions ou ensemble de constructions à usage d'habitation en ordre continu dont la longueur de façade est au moins égale à 30 mètres pourront atteindre une hauteur supérieure de 3 mètres (soit 10,25 m) sur un maximum de 50 % de la longueur du bâtiment afin de rompre la monotonie de ses lignes.

Toutefois, en secteurs UBc et UBd :

- les constructions ou ensemble de constructions en ordre continu dont la longueur de façade est au moins égale à 30 mètres pourront atteindre la hauteur maximale de 8,25 m sur un maximum de 30 % de la longueur du bâtiment afin de rompre la monotonie de ses lignes.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article UB1 de la section I peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions indépendantes et de dimensions importantes, à usage d'activités, de services ou d'équipements devront se référer aux prescriptions architecturales faisant l'objet de l'annexe n° 2.

Les constructions à usage d'habitation individuelle ou à usage mixte d'habitation et d'activités, devront respecter les règles ci-après, issues de la tradition locale. Celles-ci ne s'appliqueront pas aux constructions à usage d'intérêt collectif.

### 1 - LES VOLUMES

seront simples, en harmonie et à l'échelle des bâtiments traditionnels du quartier qui les reçoit.

Ils seront bas et allongés, sur la base d'un plan rectangulaire, pouvant comporter deux volumes secondaires, adossés en appentis.

### 2 - LES FACADES ET PIGNONS

seront traités avec simplicité, sans complications ou effets de décoration superflus.

Les façades auront des proportions telles, que leur longueur soit au moins égale à deux fois et demi leur hauteur à l'égout de toiture ( $L \geq 2,5 \times h \text{ égout}$ ), sans que cette longueur en l'absence de chevronnière intermédiaire puisse être supérieure à 12.00 m et qu'un décrochement ne vienne la rompre au dessus de 20.00 m.

Les ouvertures seront plus hautes que larges (H comprise entre 1.3 à 1.5 x l).

La largeur des baies ne devra pas excéder 1.60 m, à l'exception des portes de garage ou de hangar, ainsi que les baies de constructions à usage de commerce ou de service, des constructions à usage mixte.

Toutefois, l'une des baies de l'habitation pourra avoir une largeur de 2.40 m maximum, lorsqu'elle est située en façade du volume secondaire en appentis.

Sur la même façade, les ouvertures de dimensions différentes seront limitées en nombre et seront espacées entre elles à une distance au moins égale à leur largeur.

Les linteaux seront rectilignes et horizontaux ou légèrement cintrés.

Les cadres et appuis en béton saillants sont proscrits.

Les fermetures des baies seront constituées par des volets extérieurs à vantaux rabattables.

Les pignons seront généralement aveugles ; toutefois, des ouvertures de faibles dimensions, au nombre de trois au plus, peuvent être tolérées. Deux petites ouvertures seront admises au maximum en rez-de-chaussée et seulement une au maximum à l'étage.

Chaque pignon principal sera muni d'une souche de cheminée ou "mat pignon" et sera prolongé au dessus du niveau de la couverture par des chevronnières d'une largeur comprise entre 0.25 et 0.30 m.

Les pignons en retour sont interdits.

La largeur des pignons correspond au minimum à 2 fois la hauteur mesurée à l'égout de toiture sans pouvoir excéder une largeur maximale de 7.50 m (non compris pignon de l'appentis).

**Les matériaux et traitements extérieurs** des façades et pignons seront en enduit traditionnel ; les enduits seront appliqués simplement sans jamais constituer un décor exagérément rustique. Les enduits teintés dans la masse, à base de chaux sont recommandés.

En secteurs UBc et UBd, l'utilisation de la pierre locale est possible dans les parties anciennes.

**Les couleurs** des façades et pignons, des encadrements, bandeaux et soubassements, devront se référer à la tradition locale.

### 3 - LES TOITURES

- seront à deux pentes égales, formant un angle avec l'horizontale compris entre 40° et 45°. Toutefois, en secteur UBa dans le cas de constructions présentant une façade égale au moins à 30 mètres, cet angle pourra être de 45 à 50° exclusivement dans les parties où la hauteur de l'égout de toiture est supérieure à 4,50 m.

La pente des toitures en appentis et des annexes pourra être moindre, sans être inférieure à 25°.

En secteur UBd, l'orientation préférentielle des faitages principaux sera Est-Ouest.

**Le matériau de couverture** mis en oeuvre sera l'ardoise de schiste.

La tuile ou d'autres matériaux ne pourront être utilisés que dans le cas de rénovation ou d'extension de bâtiments couverts par de tels matériaux.

La pose de châssis de toit, de panneaux et capteurs solaires en toiture est autorisée à condition qu'ils ne fassent pas saillie du plan de couverture.

La toiture des appentis pourra être vitrée.

**Les cheminées** devront prolonger les murs pignons. Les souches auront une dimension au moins égale à 0.70 m en largeur et plus de 1.00 m de longueur.

Les souches auront leur parois verticales se terminant par un chanfrein ; un listel de schiste ou tuileaux pourra délimiter horizontalement le haut de la partie verticale. Aucun élément saillant, tels que tuyaux, mitrons, dalles en béton, n'est admis sur les souches.

**Les ouvrages d'éclairage des combles** seront constitués exclusivement de :

- lucarnes, de dimensions n'excédant pas 0.80 m de largeur x 1.15 m de hauteur (des ouvrants), de plus, il est souhaitable de limiter leur nombre à une ou deux sur un même rampant de toit et d'éviter toute symétrie. Ces lucarnes n'interrompent en aucun cas la corniche, sauf dans le cas particulier de lucarnes rampantes engagées au 2/3 dans le mur de long pan.
- châssis encastrés installés dans le plan de couverture, en nombre limité et de dimensions harmonisées.

Les lucarnes et châssis occuperont au maximum un tiers de la longueur du versant de toiture et seront espacés d'au moins 1.50 m entre ouvertures.

**Les corniches** supportant les débords de toiture ne devront pas excéder une saillie de 0.15 m.



#### 4 - LES ESCALIERS EXTÉRIEURS, APPENTIS, BÂTIMENTS ANNEXES

Les escaliers extérieurs des constructions isolées permettant l'accès aux combles devront s'adosser aux murs-pignons ; ils seront traités en maçonnerie, à l'identique des façades, avec ou sans un mur d'échiffres formant garde-corps et auront une largeur totale inférieure à 1.20 m.

Les perrons et balcons sont interdits.

Les rampes d'escalier en ferronnerie ou matériaux synthétiques sont proscrites.

Les appentis pourront être adossés aux façades ou aux pignons et devront obligatoirement comporter des joues latérales en maçonnerie.

Un seul appentis sera adossé par façade.

La longueur des appentis ne devra pas excéder 40 % de celle de la façade principale. En façade « secondaire », il pourra être de la même longueur que la façade.

Les vérandas vitrées sur la totalité de leur parois verticales sont prohibées.

Les bâtiments annexes (garages, remises, etc...) seront accolés aux bâtiments principaux, composés avec ceux-ci et traités avec les mêmes matériaux sauf cas d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la topographie ou aux constructions voisines.

Dans ce cas, exceptionnellement, ils pourront être implantés en limite séparative.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite séparative, seront en bois et comporteront une couverture en ardoise de schiste ou similaire.

#### 5 - LES CLÔTURES

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas constituées de talus ou murets qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, doivent correspondre aux types suivants ou à leur combinaison :

- a) murs, sans couronnement en béton, sans lisse, ni grille, constitués en maçonnerie enduite identique à la construction principale ou en pierre de l'île, d'une hauteur maximale de 0.80 m.
- b) haies végétales, constituées par des essences acclimatées de type fusain, troène, tamaris, éléagnus, oléaria à l'exclusion, de thuyas ou cupressus.
- c) grillages simples à maille carrée, tendus sur piquets métalliques ou en bois, d'une hauteur totale n'excédant pas 1.50 m au-dessus du sol.

Les clôtures différentes, notamment en béton moulé, en parpaings apparents ou en bois, ne sont pas admises.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

— Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables (annexe n° 1).

— Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet.

Elles seront desservies par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50,00 m au moins les uns des autres.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser,

Le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200,00 m, non situé en secteur NDa ou bien NDs, et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier de l'acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin, ou d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public.

A défaut, il sera fait application des dispositions des articles R 332.17 à R 332.24 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La partie non construite de la parcelle devra être plantée au minimum sur 1/10<sup>ème</sup> de la surface totale de la parcelle (*il est conseillé de réaliser cette plantation sous forme de bosquets composés en majorité de feuillus placés au vent dominant*).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un feuillu au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol ; les possibilités maximales d'occupation du sol résultant de l'application des règles fixées à la section II du présent chapitre.

### ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.