

Communauté de Communes de  
**HUISNE SARTHOISE**



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Règlement écrit

Fait à La Ferté-Bernard,  
Le Président,

Communauté de communes  
de l'Huisne Sarthoise  
BP 50061  
72403 LA FERTE BERNARD cedex

**Le Président**

**ARRÊTÉ LE : 11/07/2019**  
**APPROUVÉ LE : 25/11/2020**

Didier **REVEAU**

Dossier 16027202-CCHUISNESARTHOISE-818  
10/01/2019

réalisé par



Aুদ্ধicé Urbanisme  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
**03 27 97 36 39**

## 2. LA ZONE URBAINE PAVILLONNAIRE (UB)

La zone UB correspond à la zone urbaine périphérique moyennement dense des communes. C'est une zone déjà urbanisée à vocation principale d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

Il s'agit d'y encourager davantage de mixité urbaine avec le développement de l'habitat sous diverses formes (individuel, groupé, intermédiaire, collectif) mais également l'accueil d'équipements collectifs, commerces, bureaux qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers.

*L'ensemble de ces dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.). Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés (fonctionnement des réseaux de gaz, électriques, eau potable, assainissement, communication, réseau ferroviaire etc.).*

### 2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

#### 2.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UB,		
	exploitation forestière	UB,		
Habitation	logement		UB	
	hébergement		UB	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UB	Voir conditions énoncées
	restauration		UB	
	commerce de gros	UB		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UB	
	hébergement hôtelier et touristique		UB	
	cinéma		UB	
	équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UB
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UB	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UB	
	salles d'art et de spectacles		UB	
	équipements sportifs		UB	
	autres équipements recevant du public		UB	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UB		
	entrepôt		UB	Voir conditions énoncées
	bureau		UB	
	centre de congrès et d'exposition		UB	

Sont interdits les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une construction non autorisée dans la zone UB.

### 2.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ *les carrières et extractions de matériaux ;*
- ✓ *les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;*
- ✓ *les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités et plus sauf pour les opérations d'habitat collectif et/ou d'intérêt général ;*
- ✓ *les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement soumis au régime d'autorisation et d'enregistrement ;*
- ✓ *le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;*
- ✓ *l'habitat léger et/ou mobile ;*
- ✓ *les dépôts de véhicules ;*
- ✓ *les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;*
- ✓ *les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.*
- ✓ *les éoliennes sur mat de particulier ;*
- ✓ *les aires d'accueil de camping-cars ;*
- ✓ *les panneaux photovoltaïques au sol représentant une surface au sol de plus de 100m<sup>2</sup>.*

### 2.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone UB :

- *Artisanat et commerce de détail* : Sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et de commerce de détail à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations ;
- *Entrepôt* : Sont admises les extensions des bâtiments existants à destination « entrepôt » à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles et de trafic, incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

### 2.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### → **Emprise au sol**

En zone UB : pas de disposition règlementaire particulière.

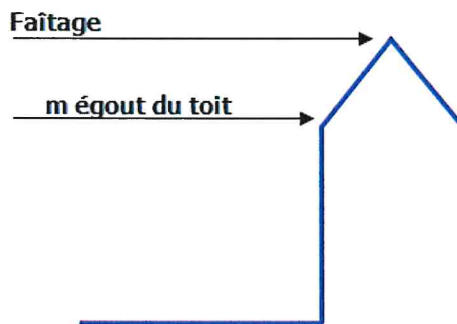
#### → **Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 3 niveaux (Rdc+1+combles pour une toiture à au moins deux pentes ou Rdc+2 pour une terrasse en toiture).

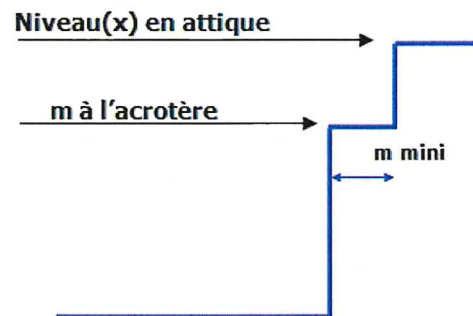
En cas de nouvelle construction en continuité de la construction principale, la hauteur des constructions des annexes et extensions doit être inférieure ou égale à la hauteur de l'habitation principale, au faitage ou à l'attique.

Dans le cas d'une annexe décollée de la construction principale, la hauteur maximale est de 4 mètres au faitage ou à l'attique.

#### Cas d'une toiture à deux pentes



#### Cas de création d'une terrasse en toiture



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Un sous-sol est autorisé à condition que le point le plus bas du sous-sol soit raccordable gravitairement au réseau public sans exhaussement du terrain naturel. La surélévation du sous-sol est limitée à 0,80m. à partir du sol naturel.

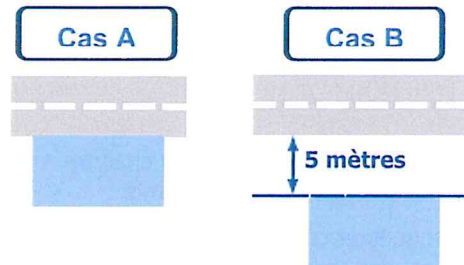
#### Cas particuliers :

- Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant ;
- La hauteur des locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes, n'est pas réglementée.

**→ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

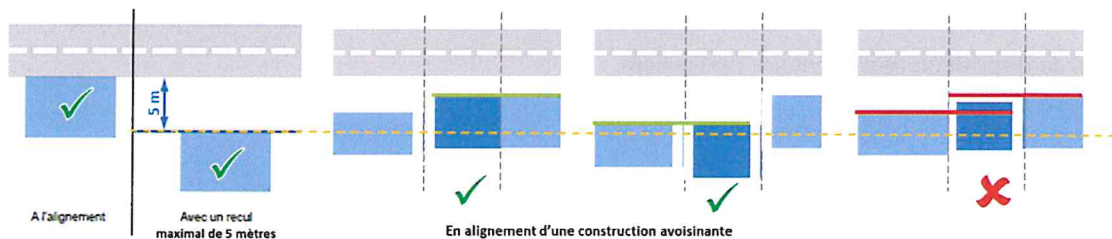
Les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies (*illustré par le cas A*),
- Soit à un minimum de 5 mètres en recul de l'alignement (*illustré par le cas B*).

**Dispositions particulières :**

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux voies et emprises publiques », avec un recul entre 0 et 5 m, peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité visuelle avec les constructions avoisinantes (de part et d'autre des limites adjacentes) où d'éléments bâtis tels que des murs d'une hauteur minimale de 0,80 mètres où porches édifiés afin de respecter une continuité visuelle bâtie ;

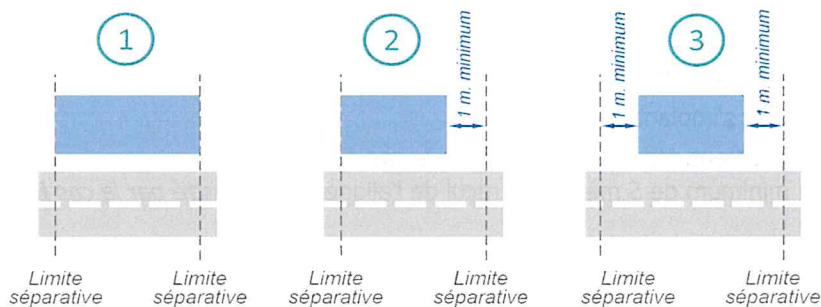


- Pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies ;
- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

**→ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit aligné aux deux limites séparatives (*illustré par le cas 1 ci-dessous*) ;
- Soit aligné sur une limite séparative en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport autres limites séparatives (*illustré par le cas 2 ci-dessous*) ;
- Soit en respectant un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport aux limites séparatives (*illustré par le cas 3 ci-dessous*).



### Dispositions particulières :

Des implantations différentes que celles mentionnées au chapitre « implantation par rapport aux limites séparatives » peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour les ouvrages techniques et constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics lorsque des contraintes techniques ne permettent pas d'envisager ces implantations ;
- En cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, dans ce cas, le retrait minimum autorisé est celui de la construction existante ;
- Pour des raisons de sécurité (circulation, lutte contre l'incendie).

### → **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Pas de disposition réglementaire particulière.

## 2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### → **Principes généraux**

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Les dispositions ci-après s'appliquent, sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (cf. décret n°2011-830 du 12 juillet 2011<sup>2</sup> pris pour l'application des articles L.111-6-2, L.128-1 et L.128-2 du code de l'urbanisme).

<sup>2</sup>Article R111-23 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. - Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

### → **Façades**

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale, notamment les constructions identifiées doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

Sont interdits :

- L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits. Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre) ;
- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse.

### → **Toitures**

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti.

Les toitures terrasses ou en courbe pourront être autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans leur environnement.

Sont interdits :

- L'emploi de tôles galvanisées ou plaques en fibres ciment, non teintées dans la masse ;
- L'utilisation de la tuile canal ;
- L'utilisation du shingle pour les constructions de plus de 12m<sup>2</sup>.

---

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils.



→ **Lucarnes et châssis de toiture**

Les lucarnes et châssis ne sont pas réglementés.

→ **Clôtures**

Généralités

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (bardage, habillage en pierre) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels.

Pour les clôtures végétales, il conviendra d'utiliser des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

Sont interdits en haie : les conifères et le laurier palme.

• Clôtures implantées le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. Cette disposition ne comprend pas la hauteur du portail et des poteaux attenants limités à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La hauteur maximale d'une clôture pleine est limitée à 0,60 mètre. Cette clôture peut être surmontée d'une clôture ajourée ou doublé d'une haie.

Sont interdites les utilisations :

- de toile tissée ou déroulée ;
- de poteaux béton en dehors de ceux attenants au portail ;
- de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,50 mètre.

• Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour toute construction d'équipement public, justifiée par des besoins de sécurité ou d'application des normes et règlements en vigueur.

La réglementation concernant les clôtures ne s'applique pas aux clôtures liées à la sécurité des voies ferroviaires.

→ **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de dispositions réglementaires particulières.

2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

→ **Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour les plantations, il convient de privilégier des essences locales (cf. Annexe Plantations présente à suite du règlement écrit).

→ **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

2.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit (page 18).

### 2.3. SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).

2.3.2. Desserte par les réseaux

Cette partie est traitée dans les dispositions réglementaires liées aux équipements et réseaux (page 21).