

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE DE FAUBOURG

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond aux secteurs bâtis à dominante d'habitat construit à la fin du XIX^{ème} et dans la première moitié du XX^{ème} siècle, le plus souvent situé dans les zones périphériques au centre (faubourgs). Le tissu urbain y est diversifié et on y trouve des artisans et de petites entreprises.

DESTINATION DE LA ZONE

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

Une partie de zone Ub est incluse dans le périmètre du site inscrit de la vallée de l'Eure : toute nouvelle construction ou aménagement de construction existante sera subordonnée à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

Le secteur Ubi correspond au périmètre d'une zone inondable définie au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009 : des constructions nouvelles ainsi que des clôtures peuvent être autorisées, dans la mesure où elles ne gênent pas l'écoulement des eaux et s'il est possible d'assurer la sécurité des personnes et des biens. Les constructions seront alors soumises à des prescriptions particulières visant à en réduire la vulnérabilité.

Cette zone contient des vestiges archéologiques.

Là où existent des vestiges archéologiques, les dispositions de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme prévoyant le refus ou l'autorisation sous conditions, pourront être appliquées chaque fois que les constructions envisagées seront susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges archéologiques.

Des cônes de vues lointaines sur la cathédrale de CHARTRES traversent cette zone.

Les secteurs Ubbr et Ubibr correspondent à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances de bruit des transports terrestres en provenance de la ligne ferroviaire Paris - Chartres - Le Mans.

Une partie de la zone Ub est incluse dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des forages d'alimentation en eau potable.

Les périmètres de protection sont annexés au plan d'occupation des sols en annexes.

De plus, les périmètres de protection sont reportés à titre indicatif sur les plans de zonage concernés.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitation en termes de nuisances (bruit, odeur) et d'aspect extérieur sont interdites.

Sont interdits :

- a) Les constructions destinées à l'industrie,
- b) Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
- c) Le stationnement des caravanes isolées, l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières

De plus, dans le secteur Ubi sont interdits :

- les constructions de toute nature si elles font obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- les exhaussements du sol, les remblaiements ou les endiguements nouveaux, à l'exception de ceux strictement nécessaires à la mise hors d'eau de l'emprise des constructions,
- les clôtures si elles ont pour effet de faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux, en particulier les clôtures pleines implantées perpendiculairement au sens d'écoulement des crues.
- les constructions situées dans la « zone inondable inconstructible » référencé au Plan des Préventions des Risques Inondation de Lèves à Mévoisins approuvé le 19 février 2009.
- les sous-sols.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

b) Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou de restauration
- les constructions à usage de bureaux
- les constructions à usage de commerce
- les constructions à usage d'artisanat
- les constructions à usage agricole sur une unité foncière déjà occupée par des bâtiments agricoles
- les établissements d'enseignement
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructure
- les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation
- les aménagements conservatoires et les extensions des bâtiments existants
- les établissements de soins ou de repos
- les aires de jeux ou de sports
- les garages collectifs de caravanes à l'intérieur de bâtiments existants

c) Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol 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.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Définition : Un accès est un point de passage aménagé en limite de terrain pour y accéder depuis la voie ouverte à la circulation générale

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 caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2- Voirie

Définition : Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau 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.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement 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.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

2.2 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Conformément aux articles 640 et 641 du code civil, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

3 - Autres réseaux (Electricité, Téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Article non réglementé.

Article UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m² doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Toutes les constructions principales et annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m² doivent être édifiées dans une bande de 25 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements qui peuvent s'implanter à l'alignement dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 3 mètres minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles à condition de ne pas aggraver la situation existante.

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

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 500 m².

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain pour les terrains dont la superficie est supérieure à 500 m².

Pour les terrains déjà construits, un dépassement de 10% de l'emprise précédemment mentionnée peut être autorisé pour améliorer les conditions de vie des occupants du point de vue sanitaire (extension cuisine, salle de bains,...).

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du niveau du sol avant travaux jusqu'à l'égout du toit est fixée à :

- 8 mètres pour les constructions destinées à l'exploitation agricole
- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation,
- 3 mètres pour les annexes.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**1- Généralités**

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 ».

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux installations techniques et aménagements dès lors qu'ils sont nécessaires et directement liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et salubrité publique.

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

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

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

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

2- Facades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local.

4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter :

- des pentes égales ou supérieures à 35° couvertes en ardoises, en tuiles d'aspect plat ou en chaume.
- une ou plusieurs terrasses

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter :

- une toiture d'une ou plusieurs pentes supérieures ou égales à 25° de teinte ardoise ou brun rouge,
- ou une toiture terrasse ne dépassant pas 1/3 de la surface de la construction (sont exclues les toitures en bac acier visibles de l'espace public).

Toutefois, en cas de construction accolée, une toiture d'une ou plusieurs pentes équivalentes à la construction principale existante sera autorisée.

Les modèles de tuile doivent être similaires dans leurs dimensions (ou minimum 20/m²).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes (à deux pentes ou à croupe) et les châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser le tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture ou deux lucarnes doit être d'au moins 1 mètre.

6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 15 mai 2012).

Le long des voies sont autorisées :

- des murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite de 1m50 de hauteur minimum et de 2m20 maximum, et de 0,25m d'épaisseur minimum,
 - les dispositifs constitués par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur maximum limitée à 1,50m, comportant ou non un mur-bahut.
- La hauteur de la partie pleine des clôtures ne devra pas excéder 50 cm au-dessus du niveau du trottoir.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

Dans le secteur Ubi, pour les clôtures situées perpendiculairement au sens d'écoulement des eaux, les soubassements seront ajourés depuis la base.

Suivant les dispositions de l'article 671 du code civil : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine, qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité technique de réalisation sur le terrain propre de l'opération, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 29m² y compris les accès.

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

Il est défini ci-après par fonction :

Constructions à usage d'habitat individuel strict :

Deux places de stationnement seront aménagées par logement.

Constructions d'habitations individuelles groupées et collectives

Une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de la construction sera aménagée avec un minimum de 1,2 place par logement.

Construction à usage de bureaux privés ou publics

Une place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher de la construction sera aménagée.

Construction à usage commercial

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les surfaces de vente inférieures ou égales à 150m². En cas de dépassement du seuil des 150m², une place de stationnement par tranche de 25 m² supplémentaires de surface de vente sera créée.

Constructions à usage d'activité artisanale

Une place de stationnement par tranche de 100 m² de plancher de la construction sera créée. En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

Salles de spectacles ou de réunions

Article non réglementé

Etablissements d'enseignement

Il doit être réalisé une place par classe pour les établissements du 1er degré.

Hôtel - Restaurants

Il doit être réalisé :

- une place par chambre
- une place pour 50m² de salle de restaurant et une place par tranche de 20m² supplémentaire.

Etablissements de soins et de repos

Il sera créé une place de stationnement pour deux lits.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

40% 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.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes :

- pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx, etc. ;
- pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul et le hêtre,...).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé