

## Commune de

## Ruaudin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification simplifiée	POS		15/09/2011		Actualisée le 11/06/2012
modification	POS	25/11/2009	04/03/2010	15/04/2010	
modification	POS	24/09/2008	20/11/2008	05/12/2008	
modification	POS	24/09/2004			
Mise à jour	POS		24/06/1999		
Modification simplifiée	POS		28/03/1994		
révision	POS	06/02/1988	25/06/1993		
révision	POS	25/07/1979	21/05/1982	25/10/2001	
élaboration	POS	05/12/1972	16/08/1976		

## ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est la zone urbaine périphérique qui comprend les développements récents du bourg et les terrains qui seront équipés pendant la durée du P.O.S.

Elle comprend, en outre, un secteur UBa qui autorise une hauteur supérieure à celle de la zone UB et un sous-secteur UBa1 qui fixe une norme de stationnement adaptée à l'occupation du sol pressentie.

Elle comprend des espaces boisés classés protégés existants ou à créer où les défrichements sont interdits et où les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Dans ces espaces boisés classés, le stationnement des caravanes est interdit.

## SECTION 1

## NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UB1 - SONT INTERDITS

Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement des caravanes isolées pour plus de trois mois.

L'aménagement de terrains destinés au garage de caravanes.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules ainsi que les garages collectifs de véhicules.

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public lorsqu'ils demeurent en place durant plus de 3 mois.

Tout défrichement dans les espaces boisés classés

ARTICLE UB2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants , comme, par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc..., et à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

## SECTION 2

## CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

## ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

## 1) ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

## 2) VOIRIE

La création des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout passage ouvert à la circulation automobile, susceptible de desservir plus d'une construction devra respecter les règles de sécurité et notamment permettre le croisement des véhicules.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui implique un rejet.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3) ELECTRICITE - TELEPHONE -VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE UB5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

En cas de détachement d'une parcelle bâtie, celle-ci devra avoir une superficie suffisante pour respecter les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives .

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul, le retrait par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue doit être au moins égal à 5 m sauf si la construction nouvelle s'aligne sur une construction ancienne mitoyenne.

Toutefois des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (angle d'attache, façade, ...).

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur une profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, toute construction peut être soit contiguë à une ou deux limites séparatives, soit implantée en retrait par rapport à ces limites.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, le retrait par rapport à celle-ci est au moins égal à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 m.

Au-delà de la profondeur de 15 m, comptée à partir de l'alignement, augmentée de la marge de recul imposée, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois une construction peut être implantée en limite séparative au delà des 15 mètres si :

- sa hauteur en limite séparative n'excède pas 3,50 m.

- elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Les abris de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à un minimum de 1 mètre de la limite séparative à condition que leur hauteur à l'égoût du toit soit limitée à 2 mètres et qu'ils aient un toit à double pente

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.



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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UB9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est obtenue par les formules ci-après:

- si T est inférieur ou égal à 150 m<sup>2</sup>, E = T
- si T est supérieur à 150 m<sup>2</sup> et inférieur ou égal à 600 m<sup>2</sup>, E = 100 m<sup>2</sup> + T/3
- si T est supérieur à 600 m<sup>2</sup>, E = 150 m<sup>2</sup> + T / 4

où E est l'emprise au sol exprimée en m<sup>2</sup> et T est la surface du terrain exprimée en m<sup>2</sup>.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 m mesurés depuis l'égout du toit.

Un comble aménageable est autorisé.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas 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.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devra être exécutée en ardoise, en tuiles de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

**Nonobstant les trois alinéas qui précèdent, les abris de jardins réalisés en bois avec, le cas échéant, des toitures en tuiles bitumées, sont autorisés.**

Si le niveau du plancher du rez de chaussée des constructions est surélevé, il ne devra pas excéder 0,80m par rapport au terrain naturel avant terrassement et la pente moyenne du talus, s'il existe, ne devra pas excéder 10 %.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

Les enduits de couleur vive ou blanche sont interdits.

#### ARTICLE UB12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
- 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
- 3 places de stationnement par 10 m<sup>2</sup> pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de salle et 2 places par tranche de 10 m<sup>2</sup> supplémentaires.



- 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois.
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 1 place de stationnement par 20 élèves pour tous les autres établissements d'enseignement.
- 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.

- dans le sous-secteur UBa1, 1 place pour 140 m<sup>2</sup> de SHON.

- des aires de livraison, de manoeuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont complémentaires.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur l'unité foncière, le constructeur pourra être tenu quitte de ces obligations, soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les bandes de terrain laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être aménagé un espace libre planté ayant une superficie minimale d'au moins 30 m<sup>2</sup> par logement.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Des écrans plantés seront aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>, et à partir de 2000 m<sup>2</sup> de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,80 pour toutes les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau, de service ou d'équipement public

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,60 pour toutes les autres constructions

Les constructions scolaires ,sanitaires ou hospitalières et les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement peut être autorisé:

-pour des constructions existantes dans le cas de l'amélioration du confort de l'immeuble

-pour les petits terrains existants jusqu'à concurrence d'une surface de planchers hors oeuvre nette de 150 m<sup>2</sup>

-pour des constructions à édifier sur des terrains situés à l'angle de deux rues ou entre deux constructions existantes le long d'une voie dans la limite des hauteurs des bâtiments existants ,lorsque l'application des règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par l'application du C.O.S.

Le dépassement du C.O.S. est assorti du versement de la participation prévue aux articles L332.1 à L 332.5 du Code de l'Urbanisme

Le dépassement du C.O.S. peut être autorisé sans versement de la participation prévue ci-dessus ,dans le cas d'une reconstruction après sinistre ,d'une surface équivalente à la surface détruite ,dans les conditions fixées par l'article L 332.1