

Zone UB

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte de faible densité destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services liées à l'habitat et des équipements publics.

II - DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- La zone UB de faible densité, à vocation mixte.
- La zone UBa, destiné à recevoir des équipements sportifs.

III - OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L .442-1 et R.442-1 et suivants 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.
- 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.
- Le secteur comprend des terrains soumis à d'éventuels risques, liés à la présence de l'eau. Il est recommandé, de réaliser une étude spécifique, permettant de mesurer les risques.

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

ARTICLE UB.1 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle de toutes natures.
- Les exploitations agricoles de toutes natures.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- La création d'étangs.
- Les constructions à usage de commerce de détail, dont la superficie totale hors œuvre est supérieure à 250 m².
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les parcs d'attractions.

ARTICLE UB.2 : TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMIS

Dans le secteur UBa, sont admis :

- Les équipements sportifs et les constructions et installations liés aux sports.
- Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures,
- Les clôtures.

Dans les secteurs UB sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis, sous réserve du respect des conditions spéciales :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'extension des activités existantes, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisance (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes,

fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- Les aires de jeux, sports et stationnement ouverts au public.
- Les abris fixes ou mobiles, sous réserve :
 - ° qu'ils soient destinés au bon fonctionnement des transports en commun,
 - ° qu'ils soient destinés à la bonne marche des chantiers,
 - ° qu'ils soient annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce ou d'artisanat, et qu'ils répondent dans ce cas aux prescriptions imposées par l'article 11 du présent règlement.

Enfin les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation, situées dans la zone de prescriptions spéciales repérées au plan des Obligations Diverses, doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, imposées par l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 modifié le 28 février 1983.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 : ACCES ET VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation, et qu'aucun aménagement particulier, ou autre accès, ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se raccorder, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, sans passage aménagé sur fond voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, personnes à mobilité réduite, etc., et être soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée.

2. Voirie :

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, avec une chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...). Elles ne peuvent excéder 60 mètres de longueur.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute opération qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée sur le réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

a) Eaux usées :

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction, quand il existe. Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration,
- les eaux traitées sont évacuées dans le respect des textes réglementaires,
- il est en adéquation avec la nature du sol,
- il est conçu de façon à être mis hors circuit dès la mise en service du réseau collectif auquel la construction doit être raccordée.

b) Eaux résiduelles des activités :

Les installations ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la législation en vigueur. Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles ne nécessitant pas de pré-traitement ne peuvent être rejetées que dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

c) Effluents agricoles :

Les effluents agricoles (purins, lisiers...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect du règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public

d) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle (privilégiant les techniques alternatives), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

3. Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion :

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

Dans les lotissements et les opérations groupées, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

ARTICLE UB.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des constructions voisines.
- soit avec un retrait compris entre 5 et 15 mètres.

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

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit, et jamais inférieur à 3 mètres.

2. Toutefois, la construction de bâtiments joignant les limites séparatives est autorisée :

- a) à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur, comptée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée ou de la limite de constructibilité (arrêté d'alignement),
- b) à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus, dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres, avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

Dans le secteur UBa, l'implantation en limite séparative n'est pas admise.

3. Les abris de jardin, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 mètres, réalisés en bois ou dans les mêmes matériaux que ceux de l'habitation, pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, sauf s'ils sont implantés en front-à-rue, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments présente une hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la surface totale de la parcelle en zone UB. Il n'est pas fixée de règle en zone UBa.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à un niveau habitable au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménagés (soit R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UBa.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

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, leur architecture, leurs dimensions, leur volume 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.

2. Pour toutes les constructions :

2.1. Les volumes principaux des constructions à usage d'habitation :

a) Adaptation au terrain :

La surélévation de toute construction est limitée à 0,60 mètre par rapport à la chaussée. Les parties visibles des soubassements sont également soumises aux règles de la zone.

b) Matériaux :

Sont interdits, sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures :

- les matériaux dégradés (parpaings cassés, tôles rouillées...),
- les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...),
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),

Les seuls matériaux dominants autorisés pour les constructions sont des matériaux traditionnels (à titre d'exemples : le bois, la brique de teinte locale, la tuile naturelle ou vernissée...).

D'autres matériaux peuvent être utilisés à condition que leur emploi soit très partiel et ne nuise pas à la composition architecturale.

Pour les menuiseries, l'aluminium et le PVC sont tolérés.

c) Toiture :

Les toitures doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 35° et 60°.

Exceptionnellement, la toiture-terrasse peut être autorisée sur une faible partie du volume habitable à condition qu'elle s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble. Les brisis sont tolérés.

d) Ouverture :

La simplicité et l'homogénéité des percements sur l'ensemble des façades et des étages doivent être respectées.

En cas de restauration, la proportion des baies d'origine doit être préservée. Seules l'obturation en retrait du nu de façade ou la transformation de porte en fenêtre (ou l'inverse) est tolérée.

Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes implantées en harmonie avec les ouvertures des façades. L'entrejambage de la lucarne sera rectangulaire, plus haut que large et de taille sensiblement plus petite que les ouvertures inférieures.

2.2. Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes, et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisés avec une architecture et des matériaux similaires. Les abris de jardin en bois échappent à cette règle.

3. Les clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être obligatoirement constituées d'une haie vive dont la hauteur est comprise entre 1 mètre et 1,8 mètre. Cette haie végétale peut être doublée d'un grillage implanté à la face intérieure de la haie ou de tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur-bahut et dont la hauteur totale ne doit pas dépasser 0,80 mètre. Les teintes autorisées pour les grillages et clôtures métalliques sont le vert foncé, le gris foncé ou l'aluminium naturel.

4. Les bâtiments et équipements d'infrastructures ou de superstructures :

Ils devront être réalisés en harmonie avec leur environnement.

ARTICLE UB.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors du domaine public.

Pour les bâtiments à usage d'habitation individuelle, il sera exigé au minimum :

- deux places de stationnement par logement.

En outre, pour les lotissement et opérations groupées, il sera demandé :

- une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4), ne doivent pas être visibles depuis la rue et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers, et 6 mètres pour les poids lourds.

D'une manière générale, pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,

- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, il sera exigé au minimum :

- une place de stationnement pour 150 m² de SHON de bureaux.

En outre, pour les locaux d'activités neufs, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale. Pour les locaux destinés au commerce, cette obligation ne s'impose que lorsque la SHON excède 250 m².

Pour la rénovation de locaux d'activités anciens, il est demandé de ménager un garage à vélos clos d'une superficie égale à 0,5% de la SHON totale.

La superficie des garages à vélo réalisés dans les locaux d'activités est considérée globalement. Il peut s'agir de plusieurs garages clos situés en différents points des locaux, dont la superficie totale doit répondre à la superficie minimale exigée.

Dans le cas d'une construction neuve d'un immeuble d'habitation comportant au moins 3 niveaux, il est demandé d'aménager une aire de stationnement (1,5m² par vélo), par logement construit, dans un local clôt au rez-de-chaussée.

Article UB.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations conformes à la liste jointe en annexe. Les nouvelles plantations doivent également s'inspirer de cette liste d'essences locales.

Pour les bâtiments de services et d'activités, les espaces libres de construction, visibles depuis le domaine public, doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes).

Pour les lotissements ou opérations groupées de plus de 5 logements :

- Pour les premiers 5000 m², 10 % des terrains doivent être traités en espace vert commun à tous les lots.

- Au-delà de 5000 m², 40 m² par logement seront aménagés en espaces verts communs à tous les lots.

Ces surfaces peuvent être regroupées en un seul lieu, ou, pour 50 % d'entre elles, accompagner les voies desservant les nouvelles constructions. Ces espaces doivent être engazonnés (gazon ou prairie de fauche) et plantés sous forme de bosquets (arbres de hautes tiges et arbustes), à raison d'un bosquet pour 75 m² de terrain.

Les aires de stationnement (plus de 4 emplacements), doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain et être ceinturées de haies vives.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations doivent être masquées par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 : POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est égal à 0,3.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Le coefficient d'occupation des sols ne s'applique pas dans le secteur UBa.