

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat, de commerces et d'activités qui s'étend sur des quartiers en cours de densification dont il convient de confirmer l'aspect verdoyant sans imposer des formes architecturales trop contraignantes. Elle comprend un secteur UBa qui recouvre le lotissement du Bourg des Chaises et UBb qui recouvre le Domaine de la Petite Espère.

RAPPELS

- 1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- 2 - les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 3 - les démolitions sont soumises au permis de démolir,
- 4 - les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés,
- 5 - les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de bruit lié aux infrastructures de transport terrestre doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS :

- 1.1 - Les installations classées soumises à autorisation, sauf les extensions mineures des installations classées existantes ainsi que les installations classées liées à l'activité de la ville à condition que :
 - a) l'étude d'impact démontre qu'elles ne présentent pas de graves dangers ou inconvénients qui les rendent incompatibles avec le caractère urbain de la zone,
 - b) des dispositions soient prises pour ramener les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage,
 - c) les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs,
 - d) l'aspect des bâtiments soit compatible avec l'allure générale de la zone.
- 1.2 - Les campings et les caravanings.
- 1.3 - Les défrichements dans les espaces boisés classés.
- 1.4 - Les abattages d'arbres sans autorisation dans les espaces boisés classés.

1.5 – Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux travaux de construction ou d'aménagement paysager d'espaces collectifs ou de gestion des eaux pluviales.

1.6 – Les démolitions sans autorisations.

1.7 – Les activités industrielles.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'agrandissement ou la transformation des établissements industriels ou dépôts existants, classés ou non, ne peuvent être admis qu'à condition que les travaux n'aient pas pour effet d'aggraver la gêne ou le danger qui résulte de la présence de ces établissements ou dépôts et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

ARTICLE UB 3 : Conditions de desserte des terrains par voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertures au public

3.1 – Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 – Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte fixées dans les textes réglementaires en vigueur concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, le ramassage des ordures ménagères, etc...

3.3 - Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci, de façon à assurer la sécurité de la circulation générale.

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

3.5 - Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.6 – Les sorties particulières de véhicules comportant une rampe doivent disposer d'une plate-forme d'attente, ayant moins de 4 % de pente sur une longueur minimum de 5 m à compter de l'alignement.

ARTICLE UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 – Assainissement

Les réseaux eaux usées (E.U.) et eaux pluviales (E.P.) seront réalisés en type séparatifs à l'intérieur de la propriété.

- Evacuation des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Les eaux usées domestiques devront respecter les conditions qualitatives de rejet définies par la réglementation en vigueur.

- Evacuation des eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle pourra être raccordée au réseau public d'évacuation des eaux pluviales en respectant ses caractéristiques.

Toutefois, compte tenu des contraintes du site et des caractéristiques du réseau, des dispositifs spécifiques limitant les rejets quantitativement et qualitativement pourront être imposés.

L'évacuation des eaux susceptibles d'être polluées (hydrocarbure, sable...) doit être subordonnée à un prétraitement.

En cas de réalisation d'une aire de stationnement en surface, de 12 places ou plus, un désableur-déshuileur sera imposé.

4.3 - Autres réseaux

Tout raccordement d'une construction nouvelle sera réalisé en souterrain depuis le domaine public.

4.4 – Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Une aire de stockage et un abri réservé aux containers d'ordures ménagères pourront être exigés. Ils devront figurer au plan masse et s'intégrer au paysage dans les meilleures conditions.

ARTICLE UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Les constructions peuvent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer,
- soit en retrait de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue.

Toutefois, une implantation particulière pourra être imposée pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur la parcelle ou des constructions avoisinantes.

6.2 - Dans le secteur UBb, toutes constructions seront édifiées à au moins de 5 mètres de l'alignement.

6.3 - La distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Lorsque les voies sont en pente, les façades des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en section dont aucune ne peut excéder 30 mètres de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de la section.

6.4 – En secteur UBb, lorsque la parcelle est à l'angle de deux voies, ce recul de 5 mètres ne sera imposé que sur l'une des deux voies, si la construction concerne un garage.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement, la construction de bâtiment joignant la limite séparative est autorisée.

Lorsque la construction ne joint pas l'autre limite séparative pour tout point d'une façade percée de baies, la distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Une tolérance de 2 mètres supplémentaires pour les murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables peut être autorisée, à l'exception du secteur UBb.

Cette disposition ne concerne pas l'implantation de bâtiments annexes inférieurs à 10 m², tels que des abris de jardins...

7.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions pourront être autorisées le long des limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- soit la hauteur n'excède pas en limite séparative 3,50 mètres,
- soit il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.

Les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs... ne sont pas à prendre en compte pour l'application du présent article.

7.3 - Une implantation différente pourra être admise pour une extension limitée de bâtiments existants non conformes aux règles définies à condition qu'elle ne nuise pas à l'équilibre général des volumes.

7.4 - En secteur UBb, toute construction sur une parcelle pourra être édifiée en limite séparative avec une parcelle bâtie voisine ou avec un espace commun si sa hauteur en limite est inférieure à 3,50 mètres à l'égout du toit ou s'il existe déjà une construction sur la parcelle voisine ; dans ce dernier cas, la construction est autorisée jusqu'à la même hauteur que cette construction voisine.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Il n'est pas fixé de règle pour le secteur UBb.

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments édifiés ne peut dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol n'est limitée que par l'obligation de laisser libre une surface de 40 m².

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol maximale des constructions sur une parcelle ne pourra excéder 40 % de la surface pour les parcelles inférieures à 300 m² et 30 % de la surface pour les parcelles supérieures à 300 m².

L'emprise au sol des bâtiments affectés à des équipements publics n'est pas règlementée.

Dans la partie de zone concernée par l'aléa 4, l'emprise au sol est soumise aux règles du PPRI, consignées en fin de règlement.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres super-structures exclus.

Indépendamment des règles d'implantation définies aux articles UB 6, UB 7 et UB 8, la hauteur des constructions ne peut être supérieure à 12 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements collectifs de superstructure de faible emprise et de grande hauteur tels que château d'eau..., ni de reconstruction à l'identique, en cas de sinistre.

Cette hauteur maximale de 12 mètres est augmentée de 4 mètres dans le cas de constructions ayant une toiture dont la pente est comprise entre 35° et 70°.

Dans le secteur UBa, l'extension des constructions entre la façade arrière des maisons et le fond de la parcelle ne peut dépasser une hauteur de 3,50 mètres.

Dans le secteur UBb, la hauteur absolue ne doit pas dépasser 8 mètres au faitage.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

11.1 – 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 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.

Il en est de même pour les ouvrages de faible importance soumis à déclaration.

11.2 – Dans le secteur UBb, les pentes utilisées pour la couverture des parties à usage d'habitation seront inférieures ou égales à 30 °. Les garages accolés pourront être couverts en terrasse. A l'occasion de travaux de restauration et d'entretien, les toitures devront conserver leurs pentes et matériaux d'origine.

11.3 – Dans le secteur UBb, les matériaux utilisés pour la couverture des bâtiments d'habitation devront être homogènes et de même nature que ceux utilisés sur les parcelles bâties du lotissement.

11.4 – Dans le secteur UBb, les enduits et peintures de ravalement seront sans relief important avec finition talochée, grattée ou grésée et de teinte claire, dito pour les soubassements.

Les menuiseries extérieures et les débords de toitures des constructions recevront obligatoirement une peinture claire de façon à s'harmoniser avec le caractère du lotissement.

Les volets seront obligatoirement de couleur claire uniforme pour toute la maison. Les portes d'entrée et du garage seront de la couleur des volets.

11.5 – Clôtures

Les clôtures en bordure d'alignement auront une hauteur n'excédant pas 1,50 m. Elles ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Un intérêt particulier sera porté à l'esthétique du projet et à son insertion dans le site (couleur, matériaux...).

L'utilisation de poteaux et plaques en béton est interdite.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur ou muret d'une hauteur inférieure à 1,00 mètre surmonté ou non de grilles, grillage, lisses verticales ou horizontales, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 2,00 mètres,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive, d'une hauteur maximum de 2 mètres,
- soit d'une haie vive.

Dans tous les cas :

- les murs d'une hauteur supérieure à 1,50 mètre ne seront admis que s'ils constituent un élément de la composition architecturale de l'ensemble ou permettant la jonction entre deux bâtiments, ou s'il s'agit de murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration naturelle du terrain,
- les éléments de maçonnerie (mur, poteaux, plaques de ciment) doivent être enduits, peints ou dissimulés derrière une végétation persistante,
- l'utilisation de fils barbelés est interdite.

Dans le secteur UBb, les lots individuels comportent des jardins privatifs divisés en deux parties :

- l'une donnant sur la voie d'accès à la maison. Cette partie de jardin pourra être clôturée par une haie vive n'excédant pas 1 mètre de hauteur. Un grillage pourra être prévu et doubler cette haie, sous réserve qu'il soit côté intérieur de la propriété et que sa hauteur n'excède pas celle de la haie. Une lisse horizontale (clôture « paddock ») pourra être envisagée en avant de la haie si sa hauteur est comprise entre 0,50 et 0,60 mètre.

- l'autre, située sur la face postérieure de la maison. Cette deuxième partie de jardin sera close de haies dont la hauteur ne devra pas être inférieure à 1,80 mètre ni supérieure à 2 mètres, les essences pourront être variées mais de préférence à feuilles persistantes. Cette haie est obligatoire entre parcelle privée et espace commun.

La plantation de ces haies sera facultative, en ce qui concerne des limites séparatives entre deux parcelles privées, dans la mesure où les propriétaires de deux parcelles contiguës sont d'accord pour qu'il n'y en ait pas ; ainsi, dans le cas où l'un des propriétaires désirerait une haie l'autre devrait se conformer à son désir.

A l'origine, les haies seront mitoyennes. En cas de désaccord, chacun des propriétaires aura la faculté de planter une haie sur son propre terrain à la distance légale.

Ces haies devront être entretenues en parfait état et taillées régulièrement, tous les ans, autant de fois qu'il est d'usage de le faire pour chaque essence déterminée.

Au cas où le propriétaire d'un lot privé voudrait en sus des haies prévues, clore son lot d'un grillage, celui-ci :

- ne devra pas excéder la hauteur des haies existantes,
- devra être planté exclusivement sur son terrain,
- devra être plastifié et de couleur verte.

En limite avec un espace commun, une clôture « paddock » est autorisée sous réserve que sa hauteur soit comprise entre 1 mètre et 1,20 mètre.

Portillons-portails :

En accompagnement des clôtures, des portails et portillons pourront être prévus sous réserve que leur hauteur soit au plus égale à celle de la clôture dans laquelle ils s'insèrent et qu'ils soient traités de façon simple en lames verticales de bois peint de couleur blanche ou verte, ou en PVC blanc. Les fermetures et serrures sont à proscrire.

ARTICLE UB 12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation.

LES BESOINS A PRENDRE EN COMPTE SONT :

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation collective de plus de 10 logements:

- 2 places de stationnement par logement, dont une en sous-sol.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.2 - Pour les constructions à usage d'habitation collective inférieure à 10 logements et à usage d'habitation individuelle :

- 2 places de stationnement par logement, dont une couverte.

Des garages à vélos devront être prévus pour les constructions à usage d'habitation collective.

12.3 – Pour les équipements publics et les équipements collectifs :

- un nombre de places de stationnement suffisant pour le bon fonctionnement de l'établissement, doit être créé par le pétitionnaire.

12.4 – Pour les bureaux et activités :

- 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.5 – Pour les commerces de plus de 300 m² de surface hors œuvre nette :

- 1 place pour 30 m² de surface hors œuvre nette.

Des garages à vélos devront être prévus.

12.6 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou en application de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, être tenu quitte de cette obligation en versant une participation pour non réalisation d'aires de stationnement fixée par délibération du Conseil municipal.

12.7 – Dans le secteur UBb, chaque parcelle bâtie devra disposer d'au moins deux places de stationnement par logement sur la parcelle concernée ou sur un espace commun lorsque celui-ci prévoit des emplacements affectés à cette même parcelle.

Lorsque le passage sur un espace commun est toléré au profit d'une ou plusieurs parcelles pour un accès véhicule, celui-ci devra être préservé dans son traitement végétal d'origine.

ARTICLE UB 13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres devra être joint à toute demande d'occupation du sol avec un projet de plantations.

13.2 – Les surfaces libres de construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre pour 6 places.

13.3 – Il doit être planté un arbre pour 100 m² d'espace libre en cas de construction à usage d'habitation individuelle.

Pour les constructions à usage d'habitation collectif et les constructions destinées à un autre usage, les plantations seront étudiées dans le cadre du volet paysager.

13.4 – Les espaces boisés classés figurant au plan sont à conserver, ils sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.5 - Pour les lotissements ou ensembles immobiliers à usage d'habitation ou de bureaux portant sur une surface de plancher hors oeuvre de plus de 2 000 m², 10 % de la surface du terrain sera aménagée en espaces verts collectifs plantés d'arbres de haute tige ; il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur les délaissés inutilisables pour la construction mais, au contraire, d'en faire un élément déterminant la composition urbaine. En particulier, le terrain ainsi aménagé devra pouvoir être facilement accessible depuis le domaine public.

Cette superficie de 10 % d'espaces verts collectifs plantée d'arbres de haute tige sera d'un seul tenant sauf à y introduire le linéaire de voirie traité suivant la formule de la "bordure de trottoir végétale", haies de troènes (ou autre), isolant et sécurisant les piétons du trottoir par rapport aux véhicules circulant sur la chaussée.

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

14.1 - Le COS est fixé à 0,6. Dans le secteur UBa, il est de 1.

Dans le secteur UBb, la surface hors oeuvre nette constructible par parcelle est de 150 m² pour les parcelles dont la surface est inférieure ou égale à 300 m².

Pour les terrains dont la surface excède 300 m², un COS de 0,2 pourra être affecté à la surface de terrain excédant les 300 m². Cette surface hors oeuvre ainsi calculée pourra être ajoutée aux 150 m² de surface hors oeuvre nette.

14.2 – Pour les équipements publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de COS.