

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La Zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Dans le hameau des Carronnières, un secteur UB (Ouest de la RD 90b) fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

La zone UB comprend :

- Un secteur UBs compris dans la zone de protection des cotéaux du BUCOPA
- Un secteur UBa régit par les accès.
- Un secteur UBLp pour des logements destinés à une résidence seniors avec logements de fonction liés à cette activité

Dans les secteurs concernés par les risques naturels, se référer au règlement du PPR (annexe1).

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage.
 - Les constructions à usage industriels et les entrepôts commerciaux.
 - Les lotissements à usage d'activité.
 - Les installations classées sauf celles prévues à l'article UB2
 - Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
 - Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
 - Les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article UB2
 - Les dépôts de véhicules.
 - Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrage admis dans la zone.
 - L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
-
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est interdit tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1) ainsi que les éléments portés à l'article 1.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les bâtiments à usage de commerces ne doivent pas excéder une SHO nette de 200 m².
-
- L'extension et l'aménagement des bâtiments et activités existants.
- L'aménagement et l'extension éventuelles des constructions directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles existantes qui iraient dans le sens d'une amélioration de la situation existante sans augmentation de cheptel.
- Les équipements d'infrastructures (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques) et les constructions liées à leur réalisation sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les constructions et équipements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont admis à condition de ne pas compromettre la vocation de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Dans le hameau des Carronnières, l'urbanisation doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations d'aménagement du présent document d'urbanisme.
- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels est autorisé tout ce qui est mentionné au PPR (ci-joint annexe 1).

- Dans les secteurs compris dans les périmètres des risques naturels, les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux ouvrages admis dans la zone seront limités au maximum conformément au PPR.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas sur le secteur UBa.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, soit une plate-forme et une chaussée de 8 et 5 mètres de largeur respective.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Pour les constructions neuves, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.
- Pour les constructions existantes, aucune implantation spécifique n'est imposée pour les portails d'entrée.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Pour les constructions déjà existantes et lorsque le raccordement au réseau est impossible, dans les zones d'assainissement non collectif définies dans le document graphique, une disposition à l'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur est exigée. Il devra respecter les objectifs de protection du milieu naturel établis par les réglementations en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales si celui-ci existe, ou être absorbées en totalité sur le tènement et rejoindre leur exutoire naturel.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative pourra imposer des dispositifs, adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Règle générale :

a) Alignement :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5,00 mètres par rapport à l'alignement quelle que soit la voie.

b) Cas particuliers :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas suivant :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

- Non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 8,50 mètres à l'égout du toit.
- Pour le secteur UBs, la hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 6,00 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
 - Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

Les prescriptions de cet Article 11 ne s'appliquent pas aux installations et constructions d'intérêt général.

a) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toits à un seul pan peuvent toutefois être autorisés pour les constructions annexes inférieures à 6 m², mais devront être obligatoirement recouverts en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge, ainsi que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison.
- Les toitures en fibrociment sont seulement autorisées en cas de remplacement sur des bâtiments existants ou sur des bâtiments nouveaux accolés à des bâtiments existants eux-mêmes recouverts de fibrociment.

b) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour

être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et peintures de façades.

Les teintes d'enduits de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- Pour les habitations, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte rouge. Pour les bâtiments agricoles, les couvertures doivent être réalisées en matériau ayant l'aspect de la tuile, fibro-ciment ou bardage de teinte rouge.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature par sa modernité, à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
Les projets seront examinés au cas par cas.

c) Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein la hauteur de celui-ci est limitée à 1,00 mètre maximum sur le domaine public et à 2,00 mètres maximum entre limites séparatives.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Les garages, ensembles de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation
 - 2 places par logement
- Immeubles collectifs
 - 1 place par logement du Type 1 ou 2
 - 2 places par logement du Type 3 ou plus
 - 1 place minimum pour deux logements en zone UBLp
- Pour les logements compris dans des immeubles ensembles d'immeubles collectifs ou des lotissements comprenant au moins 4 logements, il est exigé, en plus, pour les véhicules des visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4

logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9 à 12 logements ...)

Tout m2 commencé implique la réalisation d'une place entière.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés :

- Non réglementé

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords, y compris les liaisons entre le domaine public et le domaine privé (accès entre le terrain et la voirie).
- Les opérations de constructions individuelles et collectives d'habitation de plus de 10 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,20 pour les constructions neuves et les extensions.
- Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable pour les travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.
- En zone UBLp, le COS est égal à 0.60.