Zone Ub

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone mixte de moyenne densité, destinée à recevoir des habitations, des activités non nuisantes, des bureaux, des services et des équipements publics.
Certains secteurs de la zone sont soumis à la protection contre le bruit de l'espace extérieur en bordure des infrastructures terrestres. Les constructions et reconstructions de bâtiments à usage d'habitation situées à moins de 250 mètres du T.G.V., doivent répondre aux prescriptions d'isolement acoustique en vigueur contre les bruits extérieurs, repris pour information dans le tableau des Obligations Diverses.

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

ARTICLE Ub.1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :
- Les installations et/ou les constructions à usage d'activité industrielle.
- Les nouvelles exploitations agricoles de toutes natures, y compris leur siège.
- Les installations établies pour plus de 3 mois, susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public, de dépôt de matériaux divers.
- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les éoliennes.

ARTICLE Ub.2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous certaines conditions :
- L'extension des bureaux, commerces, locaux d'artisanat existants, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant. Il ne subsistera plus pour leur voisinage, de risques pour la sécurité (incendie, explosion ...) ou de nuisances (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- 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.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET LES ACCES

Le permis de construire peut être refusé si les voiries ou les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

1 - Voirie
Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble des immeubles qui y sont édifiés.
Aucune voie privée ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 4 mètres.

Aucune voie ouverte à la circulation automobile susceptible d'être classée dans le Domaine Public ne doit avoir une largeur d'emprise inférieure à 8 mètres. La largeur de la chaussée ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

2 - Accès
Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès pour véhicules automobiles à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, etc ...
Est également considéré comme accès, tout chemin de desserte reliant à la voie publique deux lots ou parcelles au maximum. Dans ce cas, la largeur de l'accès ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE Ub.4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable
Pour recevoir une construction, un terrain doit être obligatoirement raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

2 - Alimentation en eau industrielle
A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

3 - Assainissement
a) Eaux usées domestiques :
Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
Toutefois en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis, mais sous les conditions suivantes :
- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain,
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :
Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales
Quand la nature du terrain le permet, le principe général retenu pour la gestion des eaux pluviales est celui de l'infiltration à la parcelle. L'application de ce principe doit tendre à limiter tout rejet d'eaux pluviales dans les ouvrages publics.
Les aménagements nécessaires à la rétention des eaux pluviales à la parcelle, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

4 - Distribution EDF-GDF-FRANCE TELECOM-Télédistribution

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE Ub.5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ub.6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue de toute construction doit être implantée soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, soit à l'alignement dans le cas de la réalisation d'un projet d'ensemble. Ce recul est porté à 10 m le long des routes départementales.

Dans le cas de "dent creuse", l'alignement à respecter est celui de l'une des constructions existantes sur les parcelles contiguës.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

ARTICLE Ub.7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 totale de ce bâtiment, sans jamais être inférieure à 3 mètres.
Toutefois, la construction de bâtiment joignant la (ou les) limite(s) séparative(s) est autorisée :
- à l'intérieur d'une bande de 15 mètres de profondeur à compter de l'alignement,
- à l'extérieur de cette profondeur de 15 mètres, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres en limite parcellaire, ou qu'il existe déjà un bâtiment ou un mur de clôture de plus de 3,20 mètres.
Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite séparative et ne la jouxtant pas sont autorisés, à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de cette extension au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à celle du bâtiment existant sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
En ce qui concerne les abris de jardin, une implantation à 1 mètre minimum de la limite séparative est possible à condition que la surface de l'abri soit inférieure ou égale à 15 m² de SHOB et que sa hauteur totale soit inférieure ou égale à 3,20 mètres. Les abris à bûches dont la profondeur est inférieure à 1 mètre peuvent également être implantés à 1 mètre de la limite séparative.
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

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

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux deux conditions suivantes :
- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être 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.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 3 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite jusqu'à être nulle dans le cas de bâtiments de faible volume (SHOB inférieure à 25 m²) ou de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE Ub.9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :
- 60 % de la surface totale de la parcelle pour les constructions à usage d'habitation,
- 80% de la superficie totale de la parcelle pour les constructions à usage d'activités et de services.

En cas de projet mixte regroupant habitat et activités (bureaux, commerces, artisanat), le calcul se basera sur une emprise de 80% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE Ub.10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage principal d'habitat est limitée à deux niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, dont un seul niveau de combles aménageable ou non (soit R+1+ un seul niveau de combles).
Pour les autres constructions, la hauteur totale mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 mètres.

ARTICLE Ub.11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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, 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.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

2. Pour toutes les constructions :
a) Aspect :
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), est interdit.

b) Toiture :
Les toitures des constructions principales doivent être à au moins deux pans avec une pente comprise entre 40° et 50°.
Les toitures terrasses sont autorisées sur tout ou partie du projet, à condition qu'elles s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble.
Pour les bâtiments annexes, et extensions, les toitures mono-pentes peuvent être utilisées.

c) Ouverture :
Les ouvertures en toiture doivent être composées de châssis de toit ou de petites lucarnes composés avec les ouvertures des façades. Elles seront rectangulaires et plus hautes que larges.

d) Les annexes et extensions :

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

e) Les clôtures :
Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, doivent être constituées :
- soit d'une haie vive,
- soit d'un dispositif à claire-voie de teinte sombre, comportant au moins 50% de vide,
- soit d'un muret plein d'aspect similaire à la construction principale.
Ces différents types de clôtures peuvent être associés.
La hauteur des murets est limitée à 1 mètre et la hauteur totale de la clôture est limitée à 2 mètres.

ARTICLE Ub.12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement et d'évolution doivent être prévues en dehors des voies publiques en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des constructions réalisées.
Sont exigées au minimum :
- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.
Les groupes de garages individuels (plus de 2) ou les aires de stationnement privées (plus de 4) ne doivent pas être visible depuis la rue desservant l'unité foncière.

Article Ub.13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et peuvent s'inspirer de la liste jointe en annexe.
Pour les constructions à usage d'habitation, les espaces verts au sol, ou en terrasse, doivent couvrir au moins 15 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de terrain au minimum.
Les équipements techniques (transformateurs etc.), les hangars agricoles, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, doivent être plantées de haies vives, accompagnées d'arbres de haute tige en bosquet ou en alignement, à raison au minimum d'un arbre ou d'un bosquet tous les 20 mètres linéaire de haie.

SECTION III - POSSIBILITES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.