

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

<p>RAPPEL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La zone UB est une zone urbaine mixte de type urbanisation récente.
<p>Section 1</p>	<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p>
<p>1-1. INTERDICTIONS</p>	<p>Sont interdites, les nouvelles constructions et installations destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'exploitation agricole et forestière ; • aux autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ; • l'industrie ; • aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; • aux caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus, sauf s'ils sont installés dans un local clos. <p>Autres types d'interdictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les dépôts à l'air libre de matériaux divers, de combustibles, les décharges, les dépôts de véhicules hors d'usage et d'une manière générale toute construction ou dépôt d'objets apportant une nuisance, tant du point de vue esthétique que du bruit ou des odeurs ; • l'ouverture et l'exploitation de carrières ; • les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou des aménagements paysagers ou hydrauliques ; • l'installation d'antennes hertziennes sur des mats isolés.
<p>1-2. LIMITATIONS ET CONDITIONS PARTICULIERES</p> <ul style="list-style-type: none"> - EBC (Espaces Boisés Classés) - Risques - Servitude inconstructibilité - Conditions particulières - Plantations, affouillements... - Changement destination bâtiments zones A et N - Secteurs de transfert de constructibilité 	<p>Les commerces et activités de service sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous réserve que les nuisances apportées (auditives, olfactives et visuelles) ne présentent pas un caractère grave. <p>Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que par exemple : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés aux garages et stations services sur voirie nationale et départementale, chaufferies, parcs de stationnement, etc ; • à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants. <p>L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée, à condition qu'il en résulte pour le voisinage, une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions soient prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.</p> <p>Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles.</i>

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

1-3. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Destination, sous-destination et majorations possibles en fonction des destinations
- Règles différenciées entre le rdc et les étages supérieurs
- Diversité commerciale
- Majorations possibles en fonction des destinations (habitat, logements sociaux, intermédiaires)
- Emplacements réservés logements
- Taille minimale des programmes de logement et pourcentage des programmes par catégorie

Sans objet.

Section 2

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Implantation
- Hauteur (mini/maxi)
- Emprise au sol (mini/maxi)

par rapport :

- aux voies et emprises publiques
- aux limites séparatives
- aux autres constructions sur une même propriété

en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

- plan masse 3D

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

- minimum 5 mètres ;
- sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.
- sauf indications particulières sur les Pièces Graphiques du Règlement.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

- à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ;
- sauf extension en continuité des bâtiments existants implantés à une distance inférieure, qui sont autorisés en prolongement du bâtiment existant.

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximale de 8 mètres au faitage (Rez-de-chaussée + 1 niveaux + combles) :
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 8 mètres au faitage, qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 8 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine ;*
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.*

Hauteur des clôtures :

- les clôtures de toute nature auront une hauteur maximum de 1,80 mètres.

Emprise au sol :

- elle sera de maximum 40% du terrain d'assiette pour tout type de construction :
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : emprise au sol libre.*

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- Règles alternatives volumétriques insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus
- Caractéristiques architecturales des façades, toitures, clôtures
- Patrimoine bâti et paysager
- Performances énergétiques et environnementales (renforcées)
- Majoration de volume constructible (emprise au sol et hauteur)
- Règles différenciées entre le rdc et étages supérieurs (risques d'inondation et de submersion)

Voir règles communes à toutes les zones.

2-3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables : proportion minimale de l'unité foncière (espace équivalent de pleine terre)
- Réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir
- Emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques
- Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger
- Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine
- Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement
- Clôtures : continuités écologiques ou écoulement des eaux

Surfaces non imperméabilisées :

- pour les constructions et installations **nouvelles** :
 - 30 % minimum du terrain d'assiette conservés en espace vert.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle de 30 % minimum conservé en espace vert s'applique à chaque lot issu de la division et non à l'ensemble du projet (dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

Plantations :

- les plantations réalisées sur les espaces libres des parcelles seront composées d'essences locales variées :
 - voir liste des essences interdites dans les Règles Communes à Toutes les Zones.

Secteurs soumis à la Trame Verte et Bleue au titre de l'article R.151-43 :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue identifiés sur les Pièces Graphiques du Règlement devront être préservés :
 - les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont strictement limitées aux périmètres des zones constructibles ;
- les clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots...) sont interdites :
 - soit, maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 à 15 m ;
 - soit, positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol.

2-4. STATIONNEMENT

- Préciser le type ainsi que les principales caractéristiques
- Minorer ces obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement
- Fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés dans certains secteurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics pour lesquels il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de stationnement.

Les places de stationnement auront une taille minimum de 2 m x 5 m. Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - 1 place de stationnement par logement ;
- pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
 - 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

5. ZONES UB

REGLES APPLICABLES (ARTICLES R.151-30 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme)

Section 3

Equipements et réseaux

3-1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets
- Tracé et dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public
- Emplacements réservés aux voies publiques (destination et collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un 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.

3-2. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;
- Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement
- Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
- Emplacements réservés aux ouvrages publics (destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires)
- Secteurs où des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés

Eau potable :

- lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Assainissement :

- dès lors qu'il existe un réseau de type séparatif, les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et réciproquement ;
- un dispositif séparatif (eaux usées, eaux pluviales) jusqu'en limite de propriété obligatoire compatible avec un raccordement ultérieur au réseau séparatif devra être réalisé, s'il est unitaire au moment de la réalisation de la construction.

Eaux usées :

- les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement eaux usées obligatoirement lorsqu'il existe, sinon un dispositif d'assainissement individuel séparatif compatible avec un branchement ultérieur au réseau collectif devra être réalisé.

Eaux pluviales :

- les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces au sol imperméabilisées seront récupérées dans un dispositif individuel approprié dont la capacité sera proportionnelle à la superficie des toitures de la construction. Le trop plein sera évacué dans le réseau public collecteur lorsqu'il existe. Le débit de fuite du trop plein devra être au maximum de 2,5 litres par seconde par habitation.

Réseau électrique :

- lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements sur les parcelles privées doivent l'être également.