

CHAPITRE 2 - REGLEMENT DE LA ZONE UB

Il s'agit des principaux secteurs d'habitat collectif existants sur le territoire communal. Ils correspondent à un tissu urbain essentiellement composé d'immeubles de hauteurs variables, généralement édifiés en retrait par rapport aux voies et entourés d'espaces libres. Ce sont des ensembles de logements collectifs qui n'ont pas vocation à être densifiés. Ils pourront faire l'objet d'opération de réhabilitation, mais cela ne devrait pas se traduire par un bouleversement des formes urbaines.

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

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol admises

a) Occupations et utilisations du sol admises sans conditions particulières

- Les constructions à usage d'habitation et les bâtiments annexes à l'habitation,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les constructions à usage d'équipements collectifs publics ou privés.

b) Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage d'activités commerciales ou d'artisanales à condition que la surface couverte affectée à l'activité n'excède pas 200 m², par unité commerciale ou artisanale.
- L'aménagement ou l'extension des établissements industriels classés, autorisés avant la date d'approbation du POS, si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances à condition :
 - Que dans ces conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.
 - Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R-442-2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Est autorisée la reconstruction après sinistre des bâtiments existants, selon le volume et les modalités d'implantation du bâtiment tel qu'il était au moment du sinistre. Dans ce cas, il ne sera pas tenu compte des règles prévues aux différents articles du présent chapitre.
- Dans les bandes de 200 mètres, situées de part et d'autre des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par l'arrêté préfectoral n°86-1792 du 6 juin 1986 pris en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 modifié par l'arrêté du 23 février 1983.

Article UB 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Tous les modes d'occupation du sol non visés à l'article UB1 et notamment :

- Les installations à usage d'activités industrielles ou d'entrepôts.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions ou installations destinées au stockage ou au traitement des déchets, ainsi que les entreprises de cassage de voitures de récupération d'épaves ou de véhicules.
- Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat permanent.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.
- Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

Rappel : Préalablement ou concomitant au dépôt d'une demande de permis de construire, il est conseillé de s'assurer de la faisabilité technique de l'accès de la parcelle sur la voie publique par le biais d'une demande de création d'un bateau.

- a) Les accès : règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la parcelle faisant l'objet du projet de construction

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage public ou privé. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le nombre des accès doit être limité à ce qui est réellement nécessaire pour desservir la construction.

Les accès de la parcelle sur le domaine public doivent être aménagés de manière à ce qu'ils soient le moins perturbant possible en tenant compte des éléments suivants :

- Accessibilité des ouvrages de service public.
- Capacité de stockage des véhicules avant la porte ou le portail.
- Recul vis à vis des carrefours.
- Maintien des plantations d'alignement.

b) Définition des voies nouvelles : Une voie nouvelle est une voie qui dessert plus d'une unité foncière et qui est créée à l'occasion du projet

Les règles suivantes sont applicables à ce type de voie :

La largeur minimum des voies dépend du nombre de logements qu'elles sont destinées à desservir.

La largeur minimale est fixée à 3,50 mètres si elle ne dessert qu'un seul logement, ou bien, quel que soit le nombre de logements desservis, si elle est conçue de manière à pouvoir fonctionner à sens unique avec une entrée et une sortie distincte sur la voie publique.

- La largeur minimale de la voie est fixée à 5,50 mètres, soit 4,50 mètres de chaussée et 1 mètre de trottoir, si elle dessert plus de deux et moins de 5 logements et si elle ne fait pas plus de 50 mètres de longueur.
- Dans tous les autres cas la largeur minimale de la voie est fixée à 8 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures : 6 mètres de chaussée et 1 trottoir de 1 mètre de chaque côté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celle-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

c) Règle applicable aux ouvrages techniques

Les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation (etc...) ne sont pas assujettis à cette règle.

Article UB 4 : Desserte par les réseaux (eau et assainissement)

Rappel : le raccordement aux réseaux collectifs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du gestionnaire du réseau. L'autorisation pourra être assortie de l'obligation de respecter des prescriptions techniques.

a) Eaux usées

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle un réseau de type séparatif jusqu'au point de raccordement en limite de propriété.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux usées résiduelles industrielles dans le réseau collectif n'est possible que dans le respect de la réglementation en vigueur. Il pourra être soumis à un prétraitement.

Le rejet d'eaux claires (provenant de nappes souterraines, pompes à chaleur...) dans le réseau d'eaux usées est interdit.

b) Eaux pluviales

L'assainissement interne sera de type séparatif et respectera en outre l'ensemble des conditions particulières définies par les articles 29, 42 et 44 du Règlement Sanitaire Départemental.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales ; en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'insuffisance ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental spécifiques à l'activité développée, ou le cas échéant à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire intéressé auprès du gestionnaire du réseau.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la Loi sur l'Eau, il faudra en règle générale faire de sorte que la pollution de temps de pluie soit réduite et traitée à l'amont.

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménageurs intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc...).

De toute façon, il est impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, afin de tenir compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon le principe de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales. Les règles seront définies par les services d'assainissement concernés (Commune, Département).

Les eaux issues des parkings de surface et des voiries subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne et/ou public d'eaux pluviales. Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts subiront un traitement de débouage/déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront en aucun cas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouageur/déshuileur.

c) Desserte électricité et téléphone

Pour toutes constructions nouvelles y compris les constructions individuelles, le raccordement aux réseaux de distribution électrique et téléphonique interne à la parcelle devra être souterrain.

Stockage des déchets ménagers: lors de la création de nouveaux immeubles collectifs d'habitation, ou lors de la réalisation de travaux d'aménagement ou d'extension dans les immeubles existants devra être prévue la création d'un local affecté au stockage des conteneurs de déchets ménagers.

Ce local devra être d'une taille suffisante pour répondre aux besoins créés par la collecte sélective.

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

a) Pour être constructible l'unité foncière doit répondre aux conditions suivantes :

- Etre de dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire, en dehors des marges de retrait fixées aux articles 6 et 7 du présent règlement, un rectangle de 6 m par 8 m au minimum.
- Avoir une surface minimale de 800 m² et une longueur de façade sur rue d'au moins 15 m.

Les constructions existantes situées sur des parcelles ne répondant pas à ces caractéristiques pourront faire l'objet de travaux d'amélioration dans les limites fixées par l'article UB 14.

b) Equipements collectifs :

Les règles du présent article ne sont pas opposables aux terrains destinés à la construction des équipements collectifs.

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

a) Règle générale

Les constructions seront édifiées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur. La marge de retrait sera au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois est autorisée l'amélioration des constructions existantes si elles sont implantées dans la marge de recul fixée au paragraphe précédent.

Les constructions enterrées notamment les garages et si possible les rampes d'accès devront être implantées en dehors de la marge de reculement.

Toutefois dans la marge de recul sont autorisés :

- Les escaliers, perrons et marquises.
- Les garages : si la topographie du terrain l'exige, ils peuvent être implantés dans la marge de recul et à l'alignement.
- Les locaux techniques en particulier ceux destinés au stockage des conteneurs des ordures ménagères.

b) Règle applicable aux ouvrages techniques

Sur l'ensemble de la zone, les ouvrages électriques de distribution publique tels que les postes de transformation (etc...) peuvent être implantés en limite de voie ou en retrait. Il n'est pas fixé de marge minimum de retrait.

c) Règle applicable aux constructions édifiées à l'angle des voies

Pour les propriétés situées à l'angle de deux voies les constructions seront en retrait de 5 m de longueur minimum par rapport à l'angle, cette marge est portée à 7 m en cas d'intersection avec une voirie nationale ou départementale.

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

a) Implantation par rapport aux limites aboutissant sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée (article 6), les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m, l'implantation est autorisée d'une limite séparative à l'autre.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est comprise entre 15 m et 30 m, l'implantation est autorisée sur une limite séparative. Par rapport à l'autre limite, la construction sera obligatoirement implantée en retrait.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale ou supérieure à 30 m, la construction sera obligatoirement implantée en retrait par rapport aux deux limites.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur de la construction implantée en limite séparative ne pourra excéder 15 mètres. Au-delà de cette bande de 20 m les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

b) Implantation par rapport aux limites séparatives formant tond de parcelle :

Les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

c) Distance minimale de recul imposé en cas de construction implantée en retrait :

La marge de retrait devra être au moins égale :

- A la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,00 m dans le cas contraire.

Les retraits fixés ci-dessus pourront être réduits dans le cas de reprise ou de prolongement de murs existants sous réserve que la longueur de la partie ajoutée ne soit pas supérieure à la longueur existante avant travaux : dans ces cas la façade ou le pignon ainsi créé ne pourra excéder une longueur totale de 15 m.

d) Règles particulières

Les régies de retrait ne sont pas applicables en cas de contrat de « cour commune » passé entre propriétaires mitoyens. Les bâtiments annexes pourront être implantés en limite séparative, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m.

e) L'ensemble des règles fixées au présent article ne sont pas applicables en cas de travaux d'amélioration des constructions existantes dans leur volume.

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

Les bâtiments situés sur une même propriété doivent être implantés de telle manière que le prospect au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal :

- A la hauteur de la façade du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 8 mètres, si la façade comporte des vues directes.
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

Dans le cas d'un rez-de-chaussée formant terrasse et niveau de sol artificiel, la hauteur de façade pourra être prise à partir du niveau de la terrasse et non du sol naturel.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de retrait entre les constructions principales et les bâtiments annexes.

Article UB 9 : Coefficient d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne pourra excéder 40 % de la surface de l'unité foncière.

Pour les constructions enterrées ainsi que pour les constructions affectées aux commerces ou activités, en rez-de-chaussée uniquement, l'emprise au sol est portée à 60 %, le coefficient d'emprise des niveaux supérieurs restant limité à 40 %.

Toutefois il n'est pas fixé de règle en cas d'amélioration des constructions existantes sans augmentation de l'emprise.

Article UB 10 : Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 21 mètres au point le plus haut de la construction.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens...) dont la fonction requière une hauteur supérieure.

Article UB 11 : Aspect extérieur et clôtures

a) Régies applicables aux constructions

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment y compris des annexes qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. L'emploi, sans enduit, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, (etc...) est interdit. Les couvertures apparentes en tôle ondulée, en papier goudronné sont interdites.

b) Régies applicables aux clôtures

Les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de 0,90 m hauteur piliers exclus. Elles ne pourront dépasser une hauteur totale de 2 m. Les clôtures entre voisins ne pourront excéder une hauteur de 2,00 m.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte à l'harmonie des paysages ou de l'architecture de la zone ou du secteur.

Article UB 12 : Obligation de réaliser des places de stationnement

a) Règles générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de construction l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété.

b) Nombre de places à réaliser par catégorie de construction

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- Habitation : 1 place par tranche de 50 m² de SHON

- Logements sociaux : Il ne sera pas exigé de places pour les logements locatifs acquis, et le cas échéant améliorés, avec un prêt aidé par l'Etat, destinés aux personnes défavorisées visées à l'article 1 de la loi du 31 mai 1990.

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement (article L 123-2-1 du code de l'urbanisme).

- Bureaux : 40 % de la SHON (surface de planchers hors œuvre nette).

- Commerces et artisanat : 1 place par tranche de 50 m² de SHON avec un minimum de 1 place par unité commerciale. Les établissements industriels et commerciaux devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique.

- Equipements collectifs : Equipements collectifs : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Une étude devra être faite par le constructeur afin de déterminer la réalité des besoins et la manière dont ces besoins seront satisfaits en tenant compte des places qu'il réalise lui-même des possibilités de stationnement à proximité, de la fréquentation de l'équipement des autres moyens de desserte, des heures d'ouvertures, etc...

Mode de réalisation

Les normes à respecter pour la réalisation des places sont précisées en annexe du présent règlement. La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Les places de stationnement en surface devront, dans toute la mesure du possible soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

En application de l'article L-421.3 alinéa du code de l'urbanisme, «lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation, fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue ».

Article UB 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

La protection des plantations existantes devra être assurée dans toute la mesure du possible. Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement seront obligatoirement plantées. La surface réservée aux espaces verts représentera au moins 30 % de la surface du terrain : Ces espaces resteront en pleine terre, ils seront paysagers et feront l'objet de plantation d'arbres ou d'arbustes. Les aires de stationnement en surface comporteront au moins un arbre de haute tige pour 200 m².

Les dalles de couverture des bâtiments, si elles sont visibles depuis tout ou partie d'une construction ou depuis l'espace public, devront être traitées avec un souci de qualité esthétique : elles pourront être végétalisées ou traitées en graviers, dalles etc...

Éléments de paysage remarquables : les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique ont été identifiés et localisés sur le document graphique en application de l'article L 123-1,7° du code de l'urbanisme : cela concerne essentiellement les boisements ou espaces verts.

SECTION 3 – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 : Coefficient d’occupation du sol (COS)

- a) Règle générale : le COS est indiqué sur le plan de zonage.
- b) Il n’est pas fixé de COS pour la construction et l’aménagement d’équipements publics [sanitaires, scolaires ou hospitaliers].

Article UB 15 : Dépassement du COS

Non autorisé