

CHAPITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB délimite les quartiers en périphérie immédiate du bourg.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage agricole ou industriel,
- les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées l'article UB2,
- le stationnement des caravanes et mobil homes utilisées pour l'habitation, quelle qu'en soit la durée,
- l'aménagement de terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- l'aménagement de terrains affectés à l'accueil d'habitations légères de loisir,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de matériaux de démolition ou de déchets,
- les dépôts de véhicule,
- les garages collectifs de caravane,
- les carrières,
- le défrichement des espaces boisés classés,
- toute construction, installation, et changement de destination en zone non aedificandi,
- toute construction à usage d'habitation en double rideau.

ARTICLE UB2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises si elles sont liées à une activité commerciale sur place.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, ainsi que les activités susceptibles de générer des nuisances, sont autorisées sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins liés à la vie et à la commodité des habitants de la zone (ex : droguerie, laverie, station-service...),
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration et traitement adapté.
- Les affouillements et exhaussements du sol ne peuvent être autorisés que s'ils sont indispensables à la réalisation des opérations autorisées et si la topographie l'exige.
- Sont soumis à autorisation communale, les coupes et abattages d'arbres:
 - pour les espaces boisés classés selon les modalités définies par les dispositions de l'article L130.1 du code de l'urbanisme,
 - pour les espaces boisés répertoriés en application des dispositions de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.
- Les changements de destination sont autorisés, à l'exception des cas prévus à l'article UB1 et à condition que les dispositions des articles UB3 à UB13 soient respectées.
- La protection du petit patrimoine identifié dans l'annexe 5.7 devra être assuré lors des demandes de permis de démolir, de construire, d'aménager et tout autre opération de construction et d'aménagement.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIES

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Toute autorisation peut-être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition 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 seront autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

3.2 Voirie

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée :
 - à double sens : 5m,
 - à sens unique : 4m.
- en cas de création, ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite, devront être prises en compte et assurées.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, y compris les véhicules de lutte contre l'incendie et les véhicules de collecte des déchets, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

Toutes constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sauf autorisation spéciale ou convention, les eaux usées industrielles (process) ne doivent pas être raccordées au réseau public de collecte des eaux usées domestiques. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent permettre la récupération et le stockage des eaux pluviales. En cas d'impossibilité les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les écoulements existants répertoriés au plan de zonage seront maintenus ou rétabli après modification. Pour les unités foncières d'une superficie supérieures à 1 000m², le débit de rejet des eaux pluviales ne pourra être supérieur à celui existant avant aménagement.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 Réseaux souples

Lors de la création, ou de la modification des opérations autorisées ci-dessus :

- Les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés
- L'éclairage d'espaces collectifs et la possibilité de raccordement, des constructions ou installations au réseau téléphonique doivent être prévu.
- Les transformateurs et coffrets, doivent être parfaitement intégrés (prolongement du bâti, constructions annexes, respectant l'espace public, murs de clôtures etc...).

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le nu des façades des constructions et installations doit être implanté :

- à 5m minimum par rapport à l'alignement des voies, sans pouvoir être inférieur à 10m par rapport à l'axe.

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction assure la continuité de volume avec les constructions voisines existantes de qualité de bâti reconnue,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction concerne une annexe,
- lorsque la continuité du bâti est assurée par des traitements de façade sur voie (murs, porches,...) édifiés en harmonie avec le cadre bâti existant,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot,
- lorsque le projet intéresse un équipement public.

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif, doivent être édifiées dans une bande de 15 mètres à partir de la limite de recul minimum définie à l'article UB6 :

- soit sur l'une des limites latérales en respectant de l'autre côté une marge latérale de 3m,
- soit à une distance minimale de 3 m par rapport à chacune des limites.

Des implantations différentes seront possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot.
- Lorsque le projet permet une meilleure intégration dans l'environnement bâti existant.

L'implantation en ordre semi-continu sera privilégiée.

Les constructions, autres que celles à usage d'habitation, dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3 mètres à l'égout, peuvent être implantées en limite de propriété.

Lorsque le projet concerne une extension ou une surélévation, la ou les marges à respecter peuvent être celles de la construction existante à condition que le projet participe à l'amélioration architecturale de l'ensemble.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière qu'elles observent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation une distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.

Dans tous les cas, cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra excéder l'emprise suivante par rapport à la superficie de terrain en zone UB.

- emprise au sol maximale : 30%
- pour les petites parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², l'emprise au sol maximale sera de 40%.
- La surface totale imperméabilisée (construction et aires de stationnements imperméables) ne pourra excéder 60% de la surface totale de la parcelle, à l'exclusion des zones non aedificandi.

Le coefficient ne s'applique pas pour la construction d'équipement d'intérêt collectif.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6m à l'égout des toitures, le comble pouvant être aménagé sur 1 niveau (soit 3 niveaux y compris de rez-de-chaussée).

Lorsque le projet intéresse la réhabilitation ou l'extension mesurée de constructions de hauteur supérieure à 3 niveaux, la hauteur autorisée est celle de la construction à réhabiliter ou à étendre (en cohérence avec le bâti contigu).

Le niveau du sol fini intérieur doit être fixé en fonction des constructions riveraines et au minimum de plus de 0.20 mètre au-dessus de la cote de l'axe de la voie.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- le choix des matériaux et l'harmonie des couleurs devront être de tonalité neutre claire.
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes
- le respect des prescriptions architecturales du site inscrit du parc de Brière.

11.1 Toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 40 et 45° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse. Elles doivent être réalisées en ardoise naturelle.

Les toitures en chaume peuvent être autorisées avec une pente de 50° minimum.

Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant.

Les toitures en croupe doivent être privilégiées pour les constructions d'angle.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour relier des volumes distincts. La superficie de ces toitures terrasses devra être limitée.

Les panneaux solaires sont autorisés sur les toitures à l'exception de celles en chaume.

11.2 Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul observée à l'article UB6 doivent être constituées par :

- un mur bahut de 0.50mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage, d'une lisse en bois, ou P.V.C., le tout n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur,
- un mur de 1.20 mètre maximum de hauteur, non surmonté de grille ou de grillage (palplanches non autorisées),

Les clôtures au-delà de la marge de recul ne doivent pas dépasser 1,80 mètre. Les plaques béton de plus de 0,30 mètre de hauteur sont interdites.

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive, composée au minimum de trois essences, la hauteur de l'ensemble ne doit pas dépasser les limites indiquées ci-dessus.

Les clôtures des limites de parcelles en contact avec une zone Ab ou N, devront être constituées par une haie bocagère d'essences mélangées (trois au minimum) et éventuellement doublées par un grillage .

Le choix des essences devra respecter les recommandations de guide des plantations du Parc de Brière.

Les clôtures doivent participer à l'amélioration du cadre bâti, à la liaison et la continuité du bâti existant en général, de l'espace public en particulier

Pour les propriétés situées en angle de voies, et en virage, la hauteur des haies pourra être limitée à 0,80m afin d'assurer la visibilité, et pour raison de sécurité.

11.3 Claustras

Des claustras pourront être autorisés dans le prolongement des constructions sur une profondeur de 3mètre maximum et avec une hauteur maximum de 1,80mètre.

11.4 Annexes

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc ..., sont interdites. Les annexes dont la superficie est supérieure à 15m², devront être réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 20 m² y compris les accès, il est exigé :

Constructions à usage d'habitation :

- Pour le logement collectif, intermédiaire : 1.5 place par tranche de 60m² de S.H.O.N.
- Pour le logement individuel, 2 places : 1 dans l'espace bâti et 1 dans l'espace non bâti, ou 2 dans l'espace non-bâti. Les places de stationnement situées dans l'espace non-bâti devront être ouvertes sur l'espace publique,
- En cas d'opération de plus de 5 logements, et quelques soit la nature de l'opération, il est prévu une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements.

Constructions à usage de bureaux et service :

- Une place de stationnement par 20m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Constructions à usage de commerce:

- Une place de stationnement par 20m² de surface de vente,
- Au-dessus de 150m² : une place de stationnement par boutique,

Etablissement divers :

- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants – cafés : 1 place par 10m² de salle,
- Hôtels –restaurants : la norme la plus contraignante est retenue,
- Cliniques – foyers, salles de réunion, de sports, de spectacles : 1 place par tranche de 50m² de S.H.O.N.
- Etablissements d'enseignement : 1 place par tranche de 100m² de S.H.O.N.
- Maison de retraite : 1 place par tranche de 100m² de S.H.O.N.

Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont plus directement assimilables.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être végétalisés.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50m² de stationnement.
- Le choix des essences devra respecter les recommandations du guide des plantations du Parc de Brière.

ARTICLE UB14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone UB, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UB3 à UB13.