

Le règlement de la zone UB (pages 20 à 27 du règlement)

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES:

- les terrains de camping et de caravanning,
- les stationnements de caravanes à ciel ouvert,
- les parcs d'attractions et aires de sports supérieurs à deux hectares dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les décharges et les dépôts de toute nature.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites dans une bande de 5 mètres.

Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SONT AUTORISEES SOUS CONDITIONS :

- les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
- l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
- les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
- les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.
- les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités intégrées au volume des bâtiments d'activités existant, dans la limite d'un seul logement par unité foncière.
- les constructions à usage d'industrie, d'artisanat et de commerces compatibles avec l'environnement de la zone
- les entrepôts sous conditions d'être liés à une construction à usage d'activité autorisée dans la zone et présente sur la même unité foncière.
- compte tenu de la nature du sous-sol, il est recommandé d'appréhender les conditions géotechniques des ouvrages à implanter (hydromorphie et stabilité des assises).
- dans les terrains alluvionnaires compressibles, les sous-sols enterrés et l'assainissement autonome sont interdits.

DE PART ET D'AUTRE DE LA CANALISATION SOUS PRESSION DE TRANSPORTS DE MATIERE DANGEREUSE REGLEMENTEE PAR ARRETE DU 4 AOUT 2006 (SE REPORTER A LA FICHE D'INFORMATION EN ANNEXE) :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur (IGH) ou d'établissement recevant du public (ERP) sont soumises à des restrictions relatives notamment à la satisfaction des conditions de sécurité au regard des risques présentés dans une bande de 75 mètres.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique. Les sentes existantes, repérées sur le plan, ne pourront desservir des terrains constructibles.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2 - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Article UB 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

RAPPEL

Les dispositions de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme restent applicables.

1 - EAU

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

2 - EAUX USEES

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

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

3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction, l'infiltration et le stockage des eaux pluviales doivent être privilégiés sur la parcelle.

Le cas échéant, les eaux pluviales peuvent être rejetées :

- Dans le réseau public d'eau pluviale s'il existe
- Dans le milieu naturel ou le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...)

Dans tous les cas :

- Les rejets d'eaux pluviales ne pourront être reversés dans le réseau d'assainissement
- Les rejets d'eaux pluviales en dehors de l'unité foncière devront avoir un impact limité sur l'environnement et faire l'objet d'un prétraitement si nécessaire

4 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction nouvelle, les réseaux filaires seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 12 m par rapport à la limite de la voie.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Les extensions des constructions situées à plus de 12 mètres des voies et emprises publiques sont autorisées à condition de respecter les dispositions de l'article UB 7.

b. Les équipements publics doivent être implantés à l'alignement de la voie ou à 1 mètre minimum de cet alignement.

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

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

Les dispositions du présent article s'appliquent après division foncière.

La partie de construction non contiguë à une limite séparative doit être implantée avec une marge (M) minimale de trois mètres par rapport à cette limite.

2 - CAS PARTICULIERS :

a. Les extensions des constructions implantées à une distance inférieure à la marge minimale sont autorisées sous condition de ne pas diminuer le retrait existant.

b. Les bâtiments annexes de moins de 30m² doivent être édifiés le long des limites séparatives, sauf pour les piscines qui devront respecter un retrait de 3 mètres.

c. Les équipements publics doivent être implantés en limite séparative ou à 1 mètre minimum de cette limite.

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

Non réglementé.

Article UB 9 : Emprise au sol

1 - DISPOSITIONS GENERALES :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50% de la surface totale de l'unité foncière

L'emprise au sol des constructions annexes doit être inférieure à 30 m² dans la limite d'une construction annexe par unité foncière.

2 - CAS PARTICULIERS :

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines et aux locaux nécessaires à leur fonctionnement,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Sont exclus de la règle de hauteur, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur de toute construction ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des extensions ne doit pas excéder celle de la construction existante.

Article UB 11 : Aspect extérieur

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes. Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.

Les dispositions édictées par le présent article, relatives aux toitures, aux parements extérieurs, aux clôtures, aux dispositions diverses pourront ne pas être imposées :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles afin de préserver la cohérence architecturale de l'ensemble si la situation existante n'est pas aggravée.

ASPECT

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives à l'aspect.

Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur), est de nature à porter atteinte :

- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
- aux sites,
- aux paysages naturels ou urbains,
- à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel; le niveau bas du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas être surélevé de plus de 0,40 mètre du niveau du sol naturel avant travaux. En cas de terrain en pente, au moins un des points du plancher de la construction doit être inférieur à 40 centimètres du terrain naturel.

COUVERTURES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux couvertures.

1) Forme

Pour les constructions à usage d'habitation, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) : la pente des toitures doit être comprise entre 40 et 50 degrés sur l'horizontale.

Dans le cas, d'extensions ne respectant pas cette pente l'extension aura la même pente de toit que la construction existante. Sauf lorsque les extensions sont adossées à un mur de la construction principale, elles peuvent être à une pente de 30° minimum.

Les relevés de toiture (chien-assis, outeau) ne sont pas autorisés.

2) Matériaux et couleurs

Pour les constructions à usage d'habitation, leur aspect devra rappeler à raison d'un minimum de 22 unités /m², la tuile plate, la tuile mécanique ou l'ardoise.

Les dispositions relatives aux couvertures ne s'appliquent pas pour :

- > les vérandas, oriels, auvents
- > les constructions annexes de moins de 30m²,
- > les équipements publics,
- > les toitures végétalisées.

FACADES

Dans le cas d'exigences techniques ou fonctionnelles liées à un bâtiment à performance énergétique conforme aux critères définis par le décret en vigueur, il peut être dérogé à une ou plusieurs dispositions relatives aux façades.

Les matériaux destinés à être recouverts doivent être d'aspect et de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, d'ivoire correspondant à la pierre régionale, à l'exclusion du blanc pur.

Le bardage est admis pour les constructions à vocation d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt.

CLOTURES

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un grillage doublé d'une haie composée d'essence locale d'une hauteur de 1,80 m

Pour les clôtures autres que sur rue, elles peuvent être constituées d'un muret maçonné d'une hauteur de 0,40 m, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie composée d'essences forestières locales. La hauteur totale sera de 1,80 m.

DIVERS

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées.

Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale d'essence locale.

Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 - GENERALITES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

2 - NORMES DE STATIONNEMENT :

Il est exigé d'aménager au moins dans la propriété:

- pour toutes constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par tranche de 50m² de plancher hors oeuvre de construction.
- pour toutes constructions nouvelles à usage de bureau, commerce, industrie, artisanat, hôtellerie : 1 place de stationnement par tranche de 100m² de plancher hors oeuvre nette de construction.

3 - ADAPTATION DE LA REGLE

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant du précédent alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions,
- soit en l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parc public de stationnement.

Article UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).

Les espaces libres de pleine terre représenteront 30% minimum de la surface totale de la propriété.

Les toitures végétalisées doivent être prises en compte dans le calcul des espaces libres de constructions en appliquant un coefficient de pondération fixé à 0,75 par mètre carré soit 1 m² de toiture végétalisée valant 0,75 m² d'espace de pleine terre.

L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité à 20% des arbres de haute tige. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Section III : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

URL source : <https://www.ville-chaumontel.fr/content/le-reglement-de-la-zone-ub-pages-20-27-du-reglement>