

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA "ZONE UB"

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

Sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation de plus de 250 m2 de surface hors œuvre nette d'un seul tenant ;
- Les constructions à usage de commerce d'une superficie hors œuvre nette supérieure à 200 m2 (surface de vente)
- Les établissements industriels et commerciaux classés et soumis à l'autorisation prévue par la loi du 19 juillet 1976 relative aux établissements dangereux, insalubres ou incommodes.
- Les constructions à usage d'entrepôt.
- Les installations et dépôts prévus aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, sauf les aires de stationnement ouvertes au public;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes visé à l'article R 443-3 du code de l'urbanisme (stationnement pendant plus de trois mois consécutifs)

De plus, sont interdits :

- Les lotissements à usage d'habitation dans les zones de bruit B et C
- Dans la partie de la zone concernée par la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, les constructions à usage d'habitation collective et les opérations groupées
- Dans la partie de la zone concernée par la zone B du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Chavenay, les constructions nouvelles à usage d'habitation

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone :

- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :
 - o Que dans des conditions normales de fonctionnement elles ne présentent pas de nuisances sonore ou olfactives anormales pour le voisinage.
 - o Qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition qu'elles ne risquent pas d'engendrer des nuisances excessives qui seraient incompatibles avec le voisinage d'habitations et que leur surface n'excède pas 200 m2 (surface de vente ou atelier)
- Démolitions : sur l'ensemble de la zone UB, le permis de démolir est institué en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme ; en conséquence, sur la base de l'article L 430.5, 2ème paragraphe du même code, il sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites.

La décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

De plus dans les secteurs concernés par les zones de bruit de l'aéroport de Chavenay, les prescriptions suivantes sont applicables :

Les constructions autorisées devront faire l'objet de mesures d'isolation acoustiques

Dans la zone de bruit B : ne sont autorisées que :

- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions existantes
- les constructions à usage d'habitation directement liées ou nécessaires à l'activité agricoles

Dans la zone de bruit C :

- les constructions nouvelles à usage d'habitation

ARTICLE UB 3 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Tout terrain est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter le maximum de perturbation et de danger pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles qui présenterait le plus de gêne ou de risque peut être interdit

Voiries

Les voies créées sur les parcelles (voies privées) pour desservir les constructions ou les places de stationnement, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa destination, du nombre de logements desservis, etc... Les dimensions, formes et caractéristiques des voies créées doivent être adaptées au passage du matériel de lutte contre l'incendie et aux usages qu'elles supporteront en fonction des opérations qu'elles seront amenées à desservir

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction d'habitation ou tout établissement abritant du personnel

- Assainissement

Tout branchement au réseau d'assainissement doit respecter la réglementation en vigueur.

- Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, en l'absence de réseau et uniquement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé ; les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès sa réalisation.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, soit infiltrées sur la parcelle grâce à des dispositifs techniques adaptées (puisards...) soit récupérées pour des usages domestiques.

Elles pourront être rejetées dans le réseau s'il existe, après mise en place de dispositifs de dépollution si cela est nécessaire, notamment pour les eaux de parkings..

Le S.I.A.G.E. stipule « l'obligation de maîtrise du ruissellement à la source en limitant à 1l/s/ha le débit de ruissellement généré par toute nouvelle opération d'aménagement, qu'elle concerne un terrain déjà aménagé ou un terrain naturel dont elle tend à aggraver le niveau d'imperméabilisation ».

Il précise « l'obligation pour le maître d'ouvrage de toute opération d'aménagement ou de réaménagement, d'étudier une variante technique de stockage/réutilisation des eaux pluviales à la parcelle ».

- Réseaux divers :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique et de télécommunication réalisés par les constructeurs à l'intérieur des parcelles seront en souterrain :

- Lorsque les réseaux réalisés sur le domaine public sont eux mêmes en souterrain.
- Dans les autres cas lorsque les conditions économiques le permettent et notamment pour les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES, LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL, OU BIEN POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions édifiées sur des parcelles en bordure de voies pourront :

- Soit être implantées à l'alignement.
- Soit être implantées à 5 m minimum de l'alignement, dans ce cas l'alignement devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, portail ou par une haie vive

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparatives, elle doit respecter une marge de retrait minimum. Cette marge est définie de la manière suivante :

- Si la façade située en vis-à-vis de la limite comporte des baies assurant l'éclairage des pièces d'habitation ou de travail, la marge de retrait par rapport à la limite doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 4 m

- Dans ce cas contraire, cette marge pourra être réduite à la moitié de la hauteur des bâtiments, mesurée à l'égout du toit (la gouttière), même s'il s'agit d'un pignon, avec un minimum de 2,50 m, c'est à dire dans les cas suivants

- Si la façade en vis à vis de la limite est aveugle
- Ou ne comporte que des baies éclairant des espaces de circulation ou de dégagement,
- Ou ne comporte que des châssis fixes et translucides ou des châssis ouvrants et transparents s'ils sont situés à plus de 1,80 m de hauteur d'allège,
- Ou ne comporte que l'entrée de la construction,

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour les constructions annexes.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Règles générales :

Lorsque plusieurs constructions à usage d'habitation sont implantées sur une même unité foncière, la distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les constructions annexes.

Règle particulière pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement et implantées dans la marge de retrait : *les extensions sont autorisées en prolongement horizontal ou vertical de la construction existante, dans le respect des autres articles du présent règlement.*

ARTICLE UB 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 35 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée jusqu'au sommet des bâtiments (faîtage) cheminées et autres superstructures exclues, à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE UB 11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

Dispositions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisée.

Les murs-pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Réhabilitation de bâti ancien et extensions

Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver l'architecture d'origine.

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de la construction existante, soit en mettant en oeuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux de qualité.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront, dans la mesure du possible, conservés.

Constructions nouvelles

Façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

La création de murs pignons aveugles doit être évitée. Dans la mesure où ils ne pourraient être évités, ils doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

Les saillies devront être discrètes et avoir un rapport équilibré avec la façade.

Aucune construction ne pourra présenter un linéaire de façade de plus de 25 mètres. Toutefois cette règle n'est pas applicable aux équipements publics ou participants à une mission de service public.

Les façades et notamment celles qui donnent sur l'espace public ainsi que les murs pignons aveugles seront animées avec des éléments tels que les encadrements de fenêtres, les bandeaux, les soubassements, le marquage des angles, etc...

Façades commerciales

Les façades des locaux commerciaux réalisées par voie de transformation d'une construction existante doivent être conçues en respectant les caractéristiques architecturales de la construction dans laquelle elles sont situées : rythme des ouvertures, soubassement

Toitures

Les toitures seront en pentes.

Les toitures seront couvertes avec des matériaux traditionnels : ardoises ou tuiles plates « petit moule ». Le nombre de tuiles sera au minimum de 60 tuiles au m², sauf s'il s'agit de la réfection d'une toiture ancienne ; dans ce cas le nombre de tuiles au m² sera au minimum égal à celui qui existait dans la toiture d'origine. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Les châssis sont autorisés dans les conditions suivantes :

- Leur nombre est limité à 1 par tranche de 5 m linéaire de toiture arrondi au nombre supérieur.
- Leur proportion ne doit pas excéder 80 x 120 cm.
- Ils doivent être placés dans les deux tiers inférieurs du toit et dans l'axe des ouvertures de l'étage inférieur ou axés sur la médiane entre deux baies de l'étage inférieur. Lorsqu'ils sont sur un même plan, ils seront alignés sur une seule et même rangée.
- Il doivent dépasser le moins possible de la pente du toit et être d'une couleur qui s'harmonise au mieux avec celle des matériaux de couverture.

Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas présenter l'aspect de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings.

Annexes

Les locaux à conteneur devront être traités avec soin et en harmonie avec la construction existante, en particulier s'ils sont visibles de la voie publique.

Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- En limite des voies et emprises publiques : mur plein surmonté d'un couronnement ou muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'une grille, doublé d'une haie vive.
- En limite séparative : grillage, doublé d'une haie vive.

Sont interdites les clôtures dont l'aspect est celui des palplanches en béton ou des murs de ciment brut.

Sont interdits les portails réalisés en PVC.

Antennes paraboliques

Leur localisation et leur couleur devront être choisies de manière à ce qu'elles soient le moins visibles possible depuis la voie publique et qu'elles s'intègrent au mieux en tenant compte du support sur lequel elles sont placées.

Dans les secteurs classés en Espaces Paysagers Protégés au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme, les constructions sont autorisées selon les mêmes règles que celles qui sont fixées pour l'ensemble de la zone, toutefois, elles devront, en plus, respecter les conditions suivantes :

- o Là où les constructions devront être localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage environnant et aux plantations existantes.
- o Là où les constructions devront être réalisées avec une préoccupation de qualité architecturale : qualité des matériaux, choix des couleurs... Les espaces extérieurs, les plantations, les clôtures et les abris de jardins seront conçus et réalisés avec le même souci de qualité et d'intégration dans le paysage.

Par ailleurs, dans ces espaces, les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L 442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

ARTICLE UB 12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction nouvelle ou de transformation de construction existante, il devra être réalisé des aires stationnement en respectant les caractéristiques et les normes suivantes

Normes à respecter :

Dimension des places : Longueur 5 m, Largeur 2 m 50, Dégagement 5,50 .
Largeur des accès : Sens unique 3 m, Double sens 4 m

Nombre de places à réaliser :

1 place de stationnement (d'une dimension minimum de 5 mètres sur 2,5 mètres) par tranche de 50 m² de plancher complets hors œuvre nette de construction, avec un minimum d'une place par logement.

Dans tous les cas, le minimum imposé n'excèdera pas 3 places par logement

- Commerces et services: une surface au moins équivalente à 60 % de la surface hors œuvre construite devra être affectée au stationnement

Autres catégories de construction (équipements, bureaux), le nombre de place devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

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

Une surface correspondant à au moins 50 % de la surface totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige ou arbuste pour 100 m² de terrain.

ARTICLE UB 14 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL C.O.S. OU LA SHON MAXIMALE AUTORISEE

Le COS est fixé à 0,35

Cependant, il n'est pas fixé de COS :

- Pour les agrandissements de constructions d'habitation individuelles existantes dès lors que ceux ci ont pour conséquence d'assurer une habitabilité sanitaire satisfaisante.
- Pour les constructions à usage d'équipements collectifs.

En cas de division de parcelle supportant déjà une construction, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L 123-1-1 du code de l'urbanisme, c'est à dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle d'origine.