

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La Zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UB comprend :

- Un secteur UBa de densité moindre, du fait de la protection des captages d'eau potable alimentant Bourg en Bresse et de la proximité d'une canalisation d'hydrocarbure.

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

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage agricole.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement de carrières.
- Les habitations collectives de plus de 12 logements.

De plus, dans la zone de dangers très graves associée aux canalisations ethylène et Etrez Balan, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur.
- la construction ou l'extension d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

De plus, dans la zone de dangers graves associée aux canalisations ethylène et Etrez Balan, sont interdits :

- la construction ou l'extension d'ERP relevant de la 1^e à la 3^e catégorie.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité,

la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les commerces sont autorisés sous réserve que leur surface de vente n'excède pas 250 m².
- Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine.
 - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
 - Que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les sentiers touristiques
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus d'un logement ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 4 mètres de large.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

2) Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une

plate-forme d'une largeur minimum de 8 m. et une chaussée de 5.5 mètres de largeur.

- Le long des voies existantes ouvertes à la circulation automobile, les constructions nouvelles doivent être implantées de manière à ménager la possibilité d'élargir la plateforme de ces voies à 8 m.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Toutefois, des normes différentes peuvent être fixées par l'autorité compétente, en augmentation ou en diminution, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti le justifie :

- Dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants,
- Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération d'ensemble (permis groupé...),

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public, devra être équipée d'un dispositif de protection contre les retours d'eau.

2) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial ou unitaire d'assainissement des espaces publics. De manière générale, des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les

aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales seront :
 - ° Soit absorbées en totalité sur le terrain
 - ° Soit dirigée, après éventuelle rétention, vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune par l'intermédiaire de dispositifs appropriés réalisés à la charge du constructeur.

4) Electricité et téléphone :

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile..

Toutefois :

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifient.
- Lorsqu'une opération d'ensemble fait l'objet d'une recherche architecturale de qualité
- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX

LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative. 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois,

Une implantation en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Pour des bâtiments dont la hauteur totale sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Pour des bâtiments qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin .
- Pour des bâtiments de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des bâtiments édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois,

Tout type d'implantation peut être admis dans les cas suivants :

- Pour les installations et constructions d'intérêt général comme les abris-bus, transformateurs EDF, etc...

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

- Non réglementé

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles UB 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale de hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures l'égout des toitures en façade.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Une hauteur différente peut-être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements...

a/ Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les pans de toitures doivent avoir une pente homogène comprise entre 25 et 50%. Cette règle ne s'applique pas dans le cas :

- des équipements collectifs
- des annexes

b/ Eléments de surface :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions ci-après.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les couvertures doivent être de teinte allant du rouge au brun ayant l'aspect de la tuile conformément au nuancier déposé en mairie; l'emploi de tout autre matériau est interdit. Les toits terrasses sont interdits, sauf pour de petits volumes (environ 30 m² d'emprise au sol) ou comme élément de liaison.

c/ Clôtures:

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage

environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
Elles doivent être constituées en façade d'un muret maçonné plein de hauteur minimum 1,20 mètres, surmonté ou non d'une grille.

d/ Dispositions particulières aux bâtiments existants

En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

e/ Dispositions particulières aux systèmes permettant l'utilisation d'énergies renouvelables

En cas de mise en place de panneaux solaires ou de systèmes pour l'utilisation d'énergies renouvelables, ou de toitures végétalisées, les règles énoncées ci-dessus peuvent ne pas être applicables à condition d'une bonne intégration dans l'architecture du bâtiment et dans le site.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 80 m² de SHO nette

Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, visiteurs, fournisseurs ...

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 m de l'opération.
- Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- Le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'Article L.421.3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

- La justification de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, pour les places de stationnement non réalisées.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à conserver, autant que possible, les plantations existantes de qualité.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les ensembles d'habitation de plus de 3 lots ou 3 logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massifs fleuris, ...). Ces espaces représenteront un minimum de 10% de la surface du tènement.

Dans le cas de bassin de rétention, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement paysager (talus végétalisés de pente relativement faible, plantations d'arbustes, ...).

Les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L123-1 7°, et notamment les alignements d'arbres et les haies sont repérés aux documents graphiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi, selon la destination des constructions :

- Habitations : 0,4
- Autres constructions : 0,6

Dans le secteur **UBa** le COS est fixé à 0,10

Toutefois, le COS ne s'applique pas dans le cas d'aménagements à l'intérieur de volumes existants sans modification de ceux-ci.