

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone : la zone UB correspond au développement périphérique du centre urbain de Bourg-Achard où le bâti est construit de façon plus discontinue et souvent sous forme de lotissements.

Elle accueille également une mixité de fonctions : habitat, services et activités non polluantes. Elle comprend un secteur UB1 à vocation sportive, loisirs et d'infrastructures.

UB-1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'implantation d'activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat : bruit, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ou des sols
- L'implantation et l'extension des constructions à usage exclusif d'entrepôts ou agricoles.
- Les campings et caravanages :
 - « Les terrains de camping et de caravanage.
 - « Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs.
 - « Le stationnement des caravanes isolées
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - « Les parcs d'attraction,
 - « Les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes
 - « Les mobil-home.
- Les dépôts de déchets et de ferrailles

UB-2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont admises les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone. Certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de la zone peuvent alors ne pas être appliquées.

Les aires de stationnement ouvertes au public sont admises sous réserve d'un aménagement paysagé.

Dans le secteur UB1, seules les constructions d'équipements de loisirs, sportifs et d'infrastructures sont autorisées.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle est interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque n'est pas écartée.

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire doit s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans le couloir de présomption de nuisances sonores (voir annexes du PLU), les constructions doivent respecter les normes d'isolation acoustique conformes à la réglementation en vigueur.

UB-3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des déchets.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée y compris le trottoir, ils sont implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de la limite de propriété. Il pourra seulement être dérogé à cette règle en cas d'impossibilité technique, due à la configuration de la parcelle dans le cadre du remplacement d'un portail existant ou lors de modification d'un accès, par exemple lors de la mise en place d'un portail sur un accès non clôturé.

Tout ensemble de construction ou opération d'aménagement, de quelque nature que ce soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui par le fait de l'opération ne présenterait plus d'accès automobile direct sur les voies publiques

Il ne pourra être accédé de manière routière aux parcelles par l'intermédiaire des chemins communaux appartenant au domaine privé des communes

UB-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

- 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.

2- Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eau usée doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par un dispositif d'évacuation adapté de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement porté en annexe sanitaire. Dans ce cas les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement. Ils seront tenus, dès la fin de la réalisation du réseau, de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau.

- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- Les eaux pluviales sont absorbées sur la parcelle en privilégiant l'utilisation de citerne, bac de rétention, fossé, noue, tranche d'infiltration...
- En cas de raccordement au réseau public, toutes les activités disposant d'une surface imperméabilisée (de type parking et voirie) de plus de 400m² ou de plus de 15 places de parking ou toute activité pouvant générer des hydrocarbures par ruissellement doivent être équipés d'un séparateur à hydrocarbures.

4- Electricité - téléphone

Les branchements et raccordements aux réseaux doivent être établis en souterrain.

UB-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au moins à 5 mètres en retrait par rapport à la limite d'emprises des voies et des trottoirs.

Dans le secteur UB1, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait au moins égal à 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- pour les vérandas
- pour les constructions d'intérêt général et équipements d'infrastructure.

UB-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- L'implantation des constructions en limite séparative est admise.
- Dans le cas contraire, la construction doit observer un recul d'au moins 4 mètres de la limite de propriété, si la façade possède une vue et d'au moins 2 mètres si la façade ne possède pas de vue. La définition juridique de la vue se situe en annexe du présent règlement.

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension doit respecter les règles ci-dessus ou ne doit pas avoir pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété la plus proche.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction de bâtiments existants,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës sur un même terrain doivent observer une distance les séparant :
d'au moins 4 mètres si l'une des deux façades dispose d'une vue,
d'au moins 2 mètres si aucune des deux façades ne dispose de vue.
La définition de la vue au sens juridique se situe en annexe du présent règlement.

En cas d'extension de bâtiments existants, l'extension doit respecter les reculs ci-dessus ou ne devra pas avoir pour objet de rapprocher l'ensemble des autres constructions de la propriété.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UB-9 **EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

UB-10 **HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale de toutes les constructions admises au faîtage par rapport au terrain naturel est de 13 m.
- Dans le cas d'une extension de construction existante, cette règle peut ne pas s'appliquer. Dans ce cas, l'extension ne devra pas être plus haute que la construction existante.
- La hauteur de soubassement est limitée à 50 cm du terrain naturel.

Dans le secteur UB1, la hauteur des constructions à usage sportif ne peut excéder 15 mètres au faîtage depuis l'altitude du terrain naturel.

UB-11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les constructions existantes, en particulier dans le rythme des façades et le volume des toitures, notamment les pentes, dans les parties continues de la construction.

Les extensions des habitations existantes doivent respecter les couleurs, les formes et les matériaux de l'habitation existante.

En cas de rénovation de constructions existantes, les aménagements doivent être conduits dans le respect de l'architecture des constructions, notamment leur modénature devra être respectée.

1-Forme des Toitures :

Pour des constructions avec combles, les toitures à deux pans ont une pente supérieure ou égale à 35°. Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées en partie basse des constructions.

2-Matériaux :

Les teintes et les matériaux traditionnels ou similaires sont vivement conseillés.

Tout pastiche, toute imitation de matériaux sont interdits. Les enduits de tonalité blanche sont interdits ainsi que les tôles ondulées translucides ou métalliques.

Pour l'ensemble de la zone, les toitures doivent être recouvertes en matériaux compatibles et similaires d'aspect avec les constructions avoisinantes et le caractère de la zone. Les matériaux de couverture contemporains peuvent être utilisés. Les matériaux de toiture des extensions seront dans les mêmes tonalités que celles des constructions existantes.

L'utilisation de matériaux en lien avec "l'écoconstruction" est admise dans le cadre d'une composition architecturale d'ensemble de la construction (panneaux solaires, bois...).

3-Clôtures :

Les limites de parcelles sur propriétés voisines ou voies publiques peuvent ou non être clôturées. Les clôtures doivent être en harmonie avec les constructions et respecter le caractère général de la rue. *En ce qui concerne les palettes de couleurs, les teintes claires, les verts criards seront à éviter pour les clôtures non végétales. Le long des voies, les clôtures pleines sont interdites. Les kits d'occultations de type grillages rigides à lamelles sont néanmoins autorisés (dans ce cas des passages pour la petite faune devront être intégrés aux dispositifs et les soubassements sont interdits). La hauteur maximale des clôtures sera de :*

- 1.50 mètres pour le grillage avec lamelles
- de 2 mètres pour le grillage sans lamelles.

Conformément aux usages locaux, les haies doivent être plantées à au moins 50 cm à l'intérieur de la limite parcellaire si leur hauteur de développement ne dépasse pas 2 mètres, et à au moins 2,33 mètres si leur hauteur de développement dépasse 2 mètres. Les protections liées aux infrastructures sportives (filet notamment) ne sont pas considérées comme des clôtures.

4-Vérandas et abris de jardin :

Les vérandas sont autorisées sur l'ensemble de la zone.

Les abris de jardin, *annexes* sont autorisés s'ils ne comportent pas de tôles ondulées (**le bac acier non brillant est autorisé en toiture**). Ils pourront être traités différemment au niveau de la forme de toiture dès lors que cela ne porte pas atteinte à leur environnement.

5-Paraboles et récepteurs :

Les paraboles et récepteurs doivent être placés si possible sur des façades non visibles depuis la voie publique.

Dans le secteur UB1, les toitures terrasses peuvent être admises.

Eléments remarquables repérés au titre de l'Article L.123.1.7 du code de l'urbanisme :

Le patrimoine naturel (mares, haies, chemin..) repéré sur le document graphique (pièce n°4) doit être préservé ou reconstitué : conservation ou replantation de la haie d'origine en cas de déplacement ; conservation des chemins verts ; maintien et entretien des mares.

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.

Pour les ensembles de construction à usage d'habitation ou opération d'aménagement :

Il est exigé 1 place de stationnement par 40 M2 de Surface hors œuvre nette.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Il est exigé 3 places de stationnement par tranche de 50 m² de surface hors œuvre nette.

Pour les établissements à destination artisanale et de commerces courants :

1 place de stationnement par 50 m² de la surface hors œuvre nette de la construction.

Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduits sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors œuvre nette, si la densité d'occupation des locaux artisanaux à construire est inférieure à un emploi pour 25 m².

A ces espaces, il faut ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions, véhicules utilitaires et véhicules de la clientèle.

Pour les établissements hospitaliers et cliniques, les résidences de personnes âgées :

1 place pour 2 lits

Pour les établissements commerciaux :

- Hôtels et restaurants :

1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette.

- Salles de spectacles et de réunions :

1 place pour 10 m² de surface hors œuvre nette..

Pour les établissements d'enseignement :

Premier degré : 1 place par classe

Etablissements d'enseignement pour adultes :

25 places pour 100 personnes.

Ces établissements doivent comporter des aires pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Modalité d'application :

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur tout autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dits aménagements, avant la fin du chantier principal,
- soit à conclure avec la puissance publique ou son concédant un accord créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements à construire,

- soit à s'acquitter du versement d'une participation, en application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UB1, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

UB-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur les espaces libres de construction, un espace vert doit être aménagé à raison de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière et comporter au minimum un arbre pour 200 m² dans les zones d'habitat collectif, groupes d'habitations ou lotissements.

Les plantations sont réalisées avec des essences locales. Les talus et les haies existantes doivent être conservés s'ils correspondent à des alignements ou à des limites de propriétés.

Les aires de stationnement doivent être plantées par au moins un arbre par 100m² de terrain.

Les lieux de stockage doivent être dissimulés par un écran végétal.

UB-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,40.
- **Dans le secteur UB1**, il n'y a pas de coefficient d'occupation du sol