

COMMUNE DE BRIÉ ET ANNONNES
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

UB

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 2 - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à de l'urbanisation de type résidentiel mixte dans ses formes et ses fonctions urbaines.

Elle comprend trois secteurs UB, UBa et UBb.

Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UB2.

- Cependant sont admises sous conditions, pour les établissements recevant du public, les travaux destinés à diminuer les nuisances vis à vis du voisinage (sans augmentation de leur capacité d'accueil).
- La reconstruction en cas de sinistre est autorisée.
- Les abris de jardins et autres annexes inférieurs à 20 m², et liés à une habitation existante sur la parcelle concernée.
- Installation des éolennes de petite taille est autorisée.
- Dans cette zone sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif (dont les équipements publics d'infrastructure et de superstructure).

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières ;
- les terrains de camping caravanage et de stationnement de caravanes ;
- les activités soumises à autorisation ;
- les activités soumises ou non à déclaration sauf celles qui n'auraient aucun impact sur le voisinage en terme de nuisances (pollution, bruit...) et seraient donc compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- les dépôts de véhicules ;
- la création ou l'extension d'installations agricoles ou liées à l'agriculture ;
- les abris de jardins et autres annexes supérieurs à 20 m², et non liés à une habitation existante sur la parcelle concernée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - ACCES ET VOIRIE

L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales est applicable, et plus particulièrement :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être Interdit.

Un seul accès sur une voie donnée sera autorisé par parcelle. Il en sera de même pour une opération intéressant plusieurs parcelles mitoyennes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les voies en impasse pour la circulation automobile devront pouvoir se poursuivre par des aménagements piéton/cycle les reliant au réseau viaire de la commune.

Article UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau

. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

. Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

. Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement applicable au territoire de la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau futur sans passer au travers du système épuratoire.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10, Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Pour mémoire, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), Code Santé publique, article L.35-8. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme Intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

4.2.2. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement ...

En cas d'insuffisance du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge la réalisation des dispositifs de stockage nécessaires.

En l'absence de réseau, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du Code Civil).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux et qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

4.3. Electricité

Le réseau moyenne tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique. Le réseau basse tension devra se faire par câbles souterrains sauf en cas d'impossibilité technique.

4.4. Téléphone

Le réseau téléphone sera enterré sauf impossibilité technique.

Article UB 5.- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour chaque construction, la surface minimale des parcelles sera de :

- a) pour la zone UB : 1.000 m²
- b) pour la zone UBa : 1 500 m²
- c) pour la zone UBb : 2 500 m²

Cependant, pour des terrains, ne satisfaisant pas les conditions ci-dessus, compris entre des terrains déjà bâtis et n'ayant pas fait l'objet de découpage depuis au moins 10 ans, des surfaces inférieures pourront être acceptées.

Pour les installations ou ouvrages d'intérêt général il n'est pas fixé de surface minimale.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement pour toutes les voiries sauf indication contraire portée sur les documents graphiques du plan d'occupation des sols, sauf pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

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

Lorsque la nature des constructions sur les parcelles limitrophes le permet ou le justifie, les constructions à réaliser pourront être implantées en limite séparative à condition que cette implantation n'entrave pas, par sa nature sa hauteur ou son positionnement, l'occupation des parcelles voisines.

En particulier cette disposition sera automatiquement applicable :

- si la parcelle contiguë à la limite séparative concernée n'est pas construite ;
- si la construction à édifiée se trouve en tout point située à au moins 10 m de la construction d'habitation existante sur une parcelle contiguë;
- s'il existe déjà une construction sur limite et ceci pour la partie mitoyenne qui serait concernée.

Toute construction non contiguë à une limite séparative devra être édifiée à une distance minimale de 2 m de celle-ci.

Des dispositions différentes pourront être appliquées si une parcelle vierge devenait inconstructible par application des règles précédentes.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE

MEME PROPRIETE

Pour les constructions non mitoyennes une distance minimum pourra être imposée pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

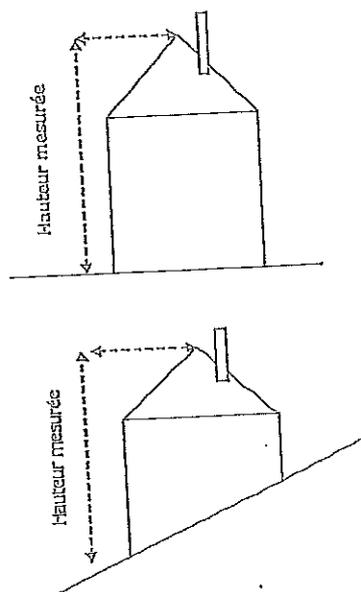
Article UB 10.- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Dans le cas d'une implantation en pente, la hauteur est calculée en prenant en compte la façade du bâtiment située face à la pente (voir schéma ci-contre).

Cette hauteur sera mesurée :

- en cas de déblai, à partir du sol remodelé;
- en cas de remblai, à partir du sol naturel avant remblaiement.



Mode de calcul de la hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m, sauf pour les installations ou ouvrages d'intérêt général.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R111-21 du code de l'urbanisme visé dans les dispositions générales demeure applicable.

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites ou des paysages.

L'implantation des bâtiments doit rechercher la meilleure adaptation au terrain naturel afin de réduire au maximum les mouvements de terre.

Les constructions représentatives d'autres régions sont interdites (chalet,...).

Dans le cadre d'un dépôt de permis de construire pour une habitation principale, les annexes et abris de jardin seront sauf pour des raisons techniques architecturales ou urbanistiques dûment justifiées,

Intégrés au volume de cette habitation. Dans le cas d'une habitation principale existante les annexes et abris de jardin peuvent être éventuellement détachés.

Dispositions particulières :

Toiture

Sont interdites les toitures à un pan et les toitures terrasses non végétalisées.
Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans ou à quatre pans.
La pente sera comprise entre 40 % (22°) et 100 % (45°).

Les constructions annexes, garages ou appentis, accolées (et exclusivement dans ce cas) au bâtiment principal peuvent recevoir un toit à un seul pan (leur hauteur ne saurait excéder celle de la façade sur laquelle elle s'appuie).

Les dépassements de toiture devront atteindre 0,60 m.

Pour des toitures non végétalisées, les matériaux autorisés en couverture sont : de la tuile en terre cuite et du bois. Cependant dans le cas de restauration, des solutions différentes pourront être autorisées. Leur couleur devra être de type terre cuite vieillie. L'aspect flammé est autorisé mais le panachage d'éléments de couleur ocre jaune etc... est interdit. Le noir est interdit.

Dans le cas d'incorporation d'éléments, de chauffage solaire ou de production d'eau chaude solaire. Le permis pourra être refusé (ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales) si les éléments ne sont pas parfaitement intégrés au volume et si l'aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Au cas d'impossibilité d'intégration des panneaux solaires sur la toiture, l'installation de ces panneaux ailleurs que sur la toiture sera autorisée.

Façades

Des façades devront être conformes aux couleurs du nuancier disponible en Mairie. Les couleurs vives et la couleur blanche sont interdites.

Fermetures extérieures et boiseries

Elles ne seront pas de couleur vive.

L'emploi de fer forgé est seulement autorisé pour la protection des petites ouvertures.

Clôtures

Sont autorisés :

La clôture végétale composée préférentiellement d'essences locales.

La clôture composée d'un muret n'excédant pas 50 cm de hauteur par rapport au sol naturel surmonté d'un grillage de 1,50 m de hauteur maximum au dessus du muret avec une hale végétale ou une paillasse bois.

Le muret aura sa surface supérieure obligatoirement rectiligne.

Les murs de pierres existants et à rénover.

Les murs à créer s'ils sont en pierre ou crépi et ne dépassant pas 2 mètres. Un couronnement est obligatoire.

Portails

L'aspect du portail devra être en harmonie avec celui de la clôture. Il sera positionné en retrait de l'alignement afin de permettre, entre celui-ci et l'emprise de la voie concernée, le stationnement d'un véhicule automobile.

Boîtes aux lettres + coffret EDF

Ils seront incorporés à un élément de clôture ou de portail, et accessibles du domaine public.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et privées desservant plusieurs lots. Il sera exigé au minimum :

- pour les constructions d'habitation ne faisant ni partie d'un lotissement, ni soumis à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre.
- pour des logements sociaux on ne peut exiger qu'au maximum 1 emplacement par logement.
- pour les constructions d'habitation faisant partie d'un lotissement ou soumis à un aménagement d'ensemble 1 garage et 1 place de parking à l'air libre par logement sur chaque parcelle privative ; 0,5 place supplémentaire par 2 logements sur foncier collectif.
- pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les constructions hôtelières : 1 place pour 2 chambres.
- pour les hôtels-restaurants : la plus grande des deux valeurs ci-dessous :
 - o 1,5 places pour 2 chambres
 - o 1,5 places pour 10 m² de salle de restauration.
- pour les établissements recevant du public : 1 place pour 15 sièges ou usagers.
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques : 1 place pour 2 emplois auxquels s'ajoutent les places de véhicules de service.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Article UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Secteur UB :

Dans le cadre de lotissement ou d'opération d'ensemble supérieur à 1 ha, 10 % de la parcelle, d'un seul tenant, sera aménagée et paysagée en aire de jeux et de repos, à usage collectif.

Secteur UBa :

Dans le cadre de lotissement ou d'opération d'ensemble supérieur à 1,5 ha, 10 % de la parcelle, d'un seul tenant, sera aménagé et paysagé en aire de jeux et de repos, à usage collectif.

Secteur UBb :

Néant.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UB est égal à 0,20.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UBa est égal à 0,15.

Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) applicable à la zone UBb est égal à 0,10.

Pour les constructions existantes, le COS est celui constaté à la date d'opposabilité du POS.

Pour les améliorations autorisées à l'article UB1, le COS résulte de l'application des articles UB3 à UB13.

Article UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.