

ZONE Ub

La zone Ub construite ou immédiatement constructible correspond aux faubourgs et aux extensions urbaines en ordre discontinu. Elle couvre des quartiers moins denses, aérés et arborés où se succèdent des petites constructions, des jardins et des équipements collectifs.

La vocation de la zone est la mixité urbaine : l'habitat individuel, l'habitat collectif y sont autorisés, de même que les activités complémentaires compatibles avec le caractère de la zone et les équipements collectifs .

Rappels

- L'ÉDIFICATION DES CLÔTURES

autres que celles liées à des activités agricoles est subordonnée à déclaration préalable prévue à l'article L.441-2 du code de l'urbanisme.

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

lorsqu'ils sont admis, sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L.442-1 du code de l'urbanisme.

- LES DÉFRICHEMENTS

sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L.311-3 du code forestier.

- DANS LES ZONES DE BRUIT

autour des infrastructures de transports terrestres, les constructions autorisées doivent faire l'objet d'isolation acoustique.

- LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE

est autorisée.

Article Ub 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions à destination d'entrepôt non liées à une activité commerciale ou artisanale
- les installations classées agricoles
- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules
- les garages collectifs de caravanes
- le camping
- le stationnement de caravanes isolées
- les carrières

Article Ub 2

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- les construction à usage d'activités, dans la mesure où elle n'entraîne pas de dangers, inconvénients ou nuisances incompatibles avec le caractère de la zone
- les installations classées pour la protection de l'environnement compatibles avec le caractère de la zone sous réserve 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.
- l'aménagement et extensions des constructions existantes, sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement d'affectation contraire au statut de la zone; dans le cas d'installation classée, sous réserve que les travaux aient pour effet de réduire la gêne ou le danger que présente l'installation
- l'aménagement et l'extension des constructions agricoles autres que les installations classées.

Article UB 3

Accès et voirie

1. Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Voirie ouverte à la circulation publique

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès à une nouvelle construction sera établi sur la voie la plus sûre.

Les sentiers piétonniers existants seront conservés.

Article Ub 4

Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement

- EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement; tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées au réseau public sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction.

A l'exception des effluents rejetés et compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est interdite.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe un réseau séparatif et en cas de création de lotissement.

En attente de système collectif d'assainissement, un dispositif autonome conforme à l'étude d'aptitude des sols doit être réalisé; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et se raccorder directement au réseau collectif quand celui-ci sera mis en place.

- EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3. Electricité et téléphone

Les réseaux nouveaux et les branchements des constructions aux réseaux doivent être enterrés.

Article Ub 5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescription particulière

Article Ub 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Le long d'une voie, lorsque les constructions existantes sont implantées selon un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles et les reconstructions doivent le respecter.
2. Règle architecturale particulière le long de la rue d'Etueffont : les constructions devront s'implanter entre la limite d'emprise de la voie et l'alignement indiqué par la règle particulière.
Dans les autres cas, un recul minimum de quatre mètres est imposé par rapport à l'alignement des voies publiques ou au bord des voies privées ouvertes à la circulation publique.
4. En outre, les postes de transformation d'énergie ou les petits aménagements tels que vérandas, sas, perrons, auvents pourront s'implanter à une distance comprise entre l'alignement et deux mètres par rapport à celui-ci.
5. Des reculs autres que ceux définis aux paragraphes précédents pourront être imposés au débouché des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

Article Ub 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée dans les cas suivants :
 - en limites latérales aboutissant à une voie ouverte à la circulation publique,
 - sur toute limite pour les volumes dont la hauteur n'excède pas trois mètres au faitage.
2. Toutefois, les locaux à usage d'activités devront s'implanter à cinq mètres au moins de toute limite.

4. En outre, les piscines devront s'implanter à trois mètres au moins de toute limite.
5. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($H/2$, minimum trois mètres).

Article Ub 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur un même terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Article Ub 9

Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article Ub 10

Hauteur maximale des constructions

1. La hauteur prise en compte est la distance entre le point le plus bas défini comme le sol existant, et l'égout du toit de la construction ou son acrotère.

La hauteur ne pourra excéder :

- pour toute construction à usage d'habitation : rez de chaussée + deux niveaux,
- pour toute construction à usage d'activités : six mètres,
- pour tout équipement : neuf mètres.

2. Toutefois, l'extension de bâtiments dépassant déjà cette hauteur limite sera autorisée dans leur prolongement.

3. En outre, la hauteur totale des constructions en limite latérale aboutissant aux voies ne pourra excéder six mètres.

Article Ub 11

Aspect extérieur des constructions

1. Les constructions de quelque nature que ce soit doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, et respecter notamment les caractéristiques suivantes :

- implantation des bâtiments : une bonne adaptation au sol des constructions sera recherchée
- pentes, couvertures et débords de toits : les toits à un pan seront interdits sauf pour les volumes annexes composés avec le bâtiment principal; la pente sera de 35° au minimum pour les volumes principaux et de 30° au minimum pour les volumes annexes adossés au bâtiment principal
- composition des façades, jeu des pleins et des vides : les percements s'inspireront du bâti traditionnel en respectant le rythme et l'homogénéité des ouvertures sur une même construction.
- matériaux et couleurs : les couleurs de façades et de menuiseries seront choisies en référence aux couleurs localement utilisées et en harmonie avec les couleurs des bâtiments voisins.

2. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus ou enduits, les matériaux pastiches.

3. Les toits seront de couleur dominante rouge en évitant les teintes très foncées. Pour les réfections de toits existants, la couleur d'origine pourra être conservée.

4. Les clôtures sur rue seront conçues de façon à assurer un caractère unitaire à l'espace-rue. Elles pourront être constituées de dispositifs grillagés ou d'un muret de pierre ou enduit surmonté ou non d'un dispositif grillagé, la hauteur totale ne devant pas dépasser un mètre vingt.

Les autres clôtures n'excéderont pas un mètre soixante de hauteur totale.

5. Lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons constructives, les remblais seront autorisés sous condition de rattraper le niveau naturel du sol le plus harmonieusement possible, et dans la limite maximale de un mètre de hauteur au-dessus du niveau naturel.

Article Ub 12

Stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et

installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera notamment exigé deux places de stationnement par logement.

2. Toutefois, pour les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

3. Une aire de stationnement couverte pour les véhicules à deux roues sera prévue pour les constructions à usage de logements collectifs et pour les équipements recevant du public.

Article Ub 13

Espaces libres et plantations

1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences locales, notamment en ce qui concerne les arbres fruitiers.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour quatre places de stationnement.

Article Ub 14

Coefficient d'occupation du sol

1. Dans le hameau de Saint Nicolas, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

2. Dans le reste de la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 1.