

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone plus résidentielle destinée aux constructions à usage d'habitations, de commerces et de services. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et généralement en retrait des voies.

Une partie de cette zone se trouve dans une zone d'affaissements miniers, deux périmètres de risques ont été définis suivant l'incidence des travaux miniers souterrains sur les sols de surface :

- une zone de risque appelée UBr' englobe les secteurs d'affaissements par travaux récents ou futurs. Dans ce secteur la construction est en principe exclue sauf accord du Service des Mines.

- une zone de risque appelée UBr englobant les secteurs d'affaissements par travaux anciens. Dans ce secteur la construction est possible sauf avis contraire du Service des Mines.

Lors de la deuxième révision simplifiée du P.O.S, un secteur UB1 a été créé sur le site des Bruyères Sud.

Une partie de cette zone se trouve dans une zone d'affaissements miniers, deux périmètres de risques ont été définis suivant l'incidence des travaux miniers souterrains sur les sols de surface :

- une zone de risque appelée UB1r' englobe les secteurs d'affaissements par travaux récents ou futurs. Dans ce secteur la construction est en principe exclue sauf accord du Service des Mines.

- une zone de risque appelée UB1r englobant les secteurs d'affaissements par travaux anciens. Dans ce secteur la construction est possible sauf avis contraire du Service des Mines.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

- L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les conditions prévues à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Les défrichements sont interdits.

II - NE SONT ADMISES QUE LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

- Les constructions et installations à usage :

- . d'habitation et leurs annexes,
- . hôtelier et restauration,
- . d'équipement collectif, d'intérêt général,
- . d'équipement d'infrastructure,
- . de commerce,
- . d'artisanat,
- . de bureaux,
- . de service,
- . d'entrepôts commerciaux,
- . de stationnement des véhicules,
- . de dépendances de la vie urbaine.

- Les groupes d'habitation.

- Les lotissements à usage d'habitation.

- Les installations classées, (leurs créations, leurs extensions et leurs aménagements) utiles à la vie des habitants de la zone. Elles seront soumises à la réglementation en vigueur propre à ces établissements.

Toutefois, les constructions et installations ci-dessus ne devront pas entraîner, 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.

- Les installations et travaux divers ci-après :

- . parcs de loisirs,
- . aires de stationnement.

- Dans le secteur UBr les occupations et utilisation de sol mentionnées ci-dessus doivent obtenir l'avis favorable préalable du Service des Mines.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

-Les constructions et installations autres que celles visées à l'article U1 et notamment :

- * Les constructions nouvelles à usage industriel ne constituant pas une extension d'activité.
- * Les lotissements à usage d'activités.
- * La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes(A).
- * Le stationnement des caravanes isolées (A).
- * Les habitations légères de loisirs (A).
- * L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- * Les dépôts de véhicules.

- Dans le secteur UBr' les occupations et utilisations du sol mentionnés à l'article 1 § II, sauf accord du Service des Mines.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible ; est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

- Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies présentant une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

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

2 - VOIRIE

Elle doit avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- * plate-forme minimale : 3,50 m,
- * hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- * rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les dimensions minimales, ci-après, pourront être exigées :

- * largeur de chaussée : 5,50 m
- * largeur de plate-forme : 10 m.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (A).

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

L'évacuation des eaux usées industrielles est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Elles seront déversées dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies.

Toutefois, cette distance pourra être réduite en fonction de contraintes dues à :

- * la topographie des lieux,
- * la configuration des terrains,
- * l'intégration architecturale ou paysagère.

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

A l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction de bâtiments joignant la limite séparative est autorisée.

Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, les façades doivent être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 m.

Au-delà de cette bande de 20 m la construction en limite est possible :

- * lorsque le bâtiment s'adosse à une construction de hauteur équivalente située sur la propriété voisine,
- * pour les bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 m à l'égout du toit.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans les lotissements ou groupe d'habitations.

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

Entre deux constructions non contiguës, une distance d'au moins 4 m pourra être imposé notamment pour des raisons d'ensoleillement. Les constructions seront disposées de façon à préserver le maximum d'ensoleillement pour les façades des immeubles d'habitation percées de baies.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour l'ensemble de la zone : non réglementé.
- Pour le secteur UB1 : l'emprise au sol ne devra pas dépasser 20% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes avec un maximum :

- * pour les constructions individuelles : 7 m ou R + 1.
- * pour les immeubles collectifs : 10 m ou R +2.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur à prendre en compte est la hauteur moyenne du bâtiment.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants (bâti existant, sites, paysages).

Les constructions de style particulier, par leur architecture, par les techniques de constructions employées, par la nature des matériaux utilisés, doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement immédiat, au site, afin d'éviter qu'elles n'apparaissent comme un point singulier dans le quartier, dans le paysage.

Clôtures : elles seront simples et en harmonie avec l'aspect des façades. Dans un même groupe d'habitation ou dans un lotissement, elles devront présenter un ensemble harmonieux.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour les constructions ou installations pouvant remettre en cause le bon fonctionnement du parc de stationnement public il sera exigé :

- Habitation : 2 aires par logement.
1 aire par logement dans le secteur UAa.
- Lotissements : une ou plusieurs aires correspondant à ½ place par logement.
- Bureau et commerce : 1 aire pour 40 m2 de SHON.
- Hôtel - Restaurant : 1 aire par chambre,
1 aire par 10 m2 de salle de restaurant.
- Salle de spectacle et réunion : A définir suivant capacité d'accueil
(avec un minimum d'une aire pour 5 places de capacité d'accueil).
- Etablissement d'enseignement :

| | |
|-----------|------------------------------|
| 1er degré | 1 aire par salle de classe, |
| 2e degré | 2 aires par salle de classe. |
- Hôpital - Clinique : 1 aire pour 2 lits.

Pour les activités ou équipements non mentionnées, la norme à appliquer ,sera celle de l'activité ou de l'équipement ci-dessus le plus directement assimilable.

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 à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du code de l'urbanisme (A).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES/PLANTATIONS/ESPACES BOISES

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues.

Lotissements et groupes d'habitation :

- * Les espaces libres communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- * Leur superficie sera adaptée à l'importance et à la composition de l'opération.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Pour l'ensemble de la zone : non réglementé.
- Pour le secteur UB1 : le C.O.S est fixé à 0,30.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.