

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub dont les secteurs Ubf et Ubat

Cette zone correspond à la périphérie du centre-bourg où il convient d'affirmer la vie de quartier. C'est une zone de moins forte densité que la zone Ua, mais qui présente également un caractère central et doit répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de diversité fonctionnelle.

RAPPEL : La commune de Chatte est couverte par un plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, qui vaut Servitude d'Utilité Publique au titre de l'article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987. Tout projet devra prendre en compte les prescriptions et réglementations contenues dans le PPR, dont un exemplaire figure dans les annexes du Plan local d'Urbanisme à titre informatif, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme.

La zone Ub comprend les sous-secteurs :

- Ubf, correspondant à la Maison Familiale d'Education et d'Orientation, aux constructions et installations liées à la mise en valeur des produits agricoles issus du terroir, à la recherche agronomique et à la gestion des activités agricoles
- Ubat, correspondant au Centre d'Aide par le Travail du PLANTAU

SECTION I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1.1 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article Ub2, alinéa 2.2
- 1.2 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, le stationnement des caravanes
- 1.3 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 - Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles

2 – Disposition particulière au secteur Ubf :

- 2.1 – Dans le secteur Ubf, tous travaux ou constructions autres que ceux prévus à l'article Ub2 alinéa 3.1

3 – Disposition particulière au secteur Ubat :

- 2.1 – Dans le secteur Ubat, tous travaux ou constructions autres que ceux prévus à l'article Ub2 alinéa 4.1

ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappels :

- 1.1 - Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 - Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.
- 1.3 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 - Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).
- 1.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

1.6 - Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

1.7 - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

2 - Dispositions communes pour l'ensemble de la zone Ub sous conditions :

2.1 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié

2.2 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition 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

2.3 - Les ouvrages et constructions techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général, sous réserve d'une intégration satisfaisante

2.4 - Les installations destinées à des activités sportives et culturelles et comportant éventuellement des abris fixes ou mobiles si elles sont compatibles avec le caractère des lieux.

3 - Dispositions particulières au secteur Ubf :

3.1 – Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la maison familiale d'Education et d'Orientation, ainsi que les constructions et installations liées à la mise en valeur des produits agricoles issus du terroir, à la recherche agronomique et à la gestion des activités agricoles

4 - Dispositions particulières au secteur Ubat :

4.1 – Les constructions et installations nécessaires à l'activité du Centre d'Aide par le Travail du PLANTAU

SECTION II - Conditions de l'occupation du sol

Article Ub 3 - Accès et voirie

1 – Dispositions concernant les accès :

1.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pour véhicule automobile à une voie publique ou privée directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur terrain voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

1.2 – La disposition et l'aménagement des accès doivent assurer la sécurité des usagers conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme

1.3 – Les accès automobiles (portails, portes de garages) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public.

2 – Dispositions concernant la voirie

2.1 – Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment pour la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2 – Sauf impossibilité technique, les voies en impasse pour la circulation automobile doivent être prolongées par des aménagements piétons ou cycles les reliant au réseau de voirie communal

Article Ub 4 - Desserte par les réseaux

I - Eau :

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

II - Assainissement :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la législation en vigueur et aux dispositions du zonage d'assainissement est obligatoire.

2 - Eaux pluviales :

Lorsqu'un réseau de collecte public d'eaux pluviales dessert le terrain, et que le raccordement est gravitairement possible, toute construction ou installation nouvelle doit s'y raccorder dans les conditions fixées par le règlement du service d'assainissement.

En l'absence de réseau ou en cas d'insuffisance de réseau reconnue, des prescriptions techniques particulières pourront être imposées, afin de limiter les incidences des raccordements sur les ouvrages publics et de ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement des eaux pluviales instituée par les articles 640 et 641 du Code Civil.

III - Electricité :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux Moyenne et Basse Tension seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

IV - Téléphone :

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article Ub 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions décrites ci-après s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

1 – Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc...

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ; la construction sur limite n'est autorisée que pour des bâtiments dont la hauteur maximale sur limite n'excède pas 3,50 mètres et dont la longueur sur limite n'excède pas 7 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article Ub 9 - Emprise au sol

La surface maximale d'emprise au sol, correspondant à l'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, est fixée à 50% de la superficie du terrain

Article Ub 10 - Hauteur maximum des constructions

1 – Hauteur totale, mesurée en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel :

- la hauteur totale de toute construction ne devra pas excéder 10 mètres ; lorsque le terrain présente une pente supérieure à 20%, une tolérance de 50 cm est admise pour le calcul de la hauteur.
- au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminée et de ventilation, garde-corps, cages d'escaliers, etc

Article Ub 11 - Aspect extérieur - Aménagement des abords

Conformément à l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

- Pour bien maîtriser l'impact de la future construction dans son environnement, le maître d'œuvre doit s'appuyer sur une analyse des architectures avoisinantes, de la structuration de la rue, etc., afin d'établir les règles minimales d'insertion du futur bâtiment, le choix d'une expression architecturale pouvant être ensuite varié.

- L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

- Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Aspect général des bâtiments et autres éléments

- Tous les éléments réalisés avec des matériaux d'imitation grossière ou tous ceux étrangers aux caractéristiques de l'architecture régionale sont à proscrire.

Les façades

- Doivent être recouverts d'un enduit finition grattée tous les matériaux qui par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex parpaing, béton grossier...)

- Les couleurs des enduits doivent être conformes avec celles du nuancier déposé en Mairie.

Toitures

- La pente de toit doit être comprise entre 30 % et 60 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension

- Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

- Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.
- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit devront être limitées
- Les toitures des constructions doivent être couvertes de tuiles creuses, plates ou romanes, d'une coloration rouge nuancée conforme à celle déposée en Mairie.
- Pour les constructions à usage d'activité économique, les équipements publics et les bâtiments de conception contemporaine, d'autres matériaux de couvertures sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie.
- A l'exception des cas où une toiture non traditionnelle est autorisée, les toitures devront dépasser de 0.70m

Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
 - Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.
- L'harmonie doit être recherchée :
- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager, notamment avec les clôtures avoisinantes.
 - dans leur aspect (couleur, matériaux etc...) avec la construction principale.
 - qu'il s'agisse de murs ou de haies végétales, la hauteur maximale est fixée à 2 m, tant pour les clôtures en limite séparative que celle en bordure des voies,
 - les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commande d'accès, etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Article Ub 12 - Stationnement

- 1 - Le stationnement doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.
- 2 - Il est exigé :
 - 2.1 - Pour l'habitat collectif, 2 places de stationnement par logement construit.
Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, 1 place par logement maximum.
En cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette inférieure à 50% de la surface hors œuvre nette existante, aucune disposition particulière n'est imposée.
 - 2.2 - Pour les constructions à usage d'habitations individuelles, 2 places de stationnement par logement, l'aire d'accès pouvant être considérée comme aire de stationnement si elle est de taille suffisante.
Pour les constructions à usage d'habitations individuelles de type « maisons de ville », 1 place par logement.
 - 2.3 - Pour les constructions à usage de bureaux, une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - 2.4 - Pour les établissements industriels ou artisanaux, une place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette de la construction.
 - 2.5 - Pour les constructions à usage d'hôtel, une place de stationnement pour 2 chambres.
 - 2.6 - Pour les équipements publics ou privés autres que ceux listés ci-dessus, la norme applicable qui tient compte de la capacité d'accueil du public est la suivante :

Capacité d'accueil	Pour 100 m ² de S.H.O.N.
plus de 1 500 personnes	10 places
de 701 à 1 500 personnes	5 places
de 301 à 700 personnes	4 places
jusqu'à 300 personnes	3 places

La réduction de la norme de stationnement peut être admise, à titre exceptionnel, si le pétitionnaire fait preuve, compte tenu notamment de la nature des activités exercées, que ses besoins sont inférieurs à ceux qui résulteraient de l'application de la règle générale.

3 - Il est exigé pour le stationnement des deux roues :

3.1 - Pour les immeubles collectifs d'habitation, 1 m² par logement sous forme de local commun accessible (pouvant aussi servir au rangement des poussettes et jouets d'enfants), sauf pour les logements disposant de garages individuels fermés.

3.2 - Pour les établissements recevant du public, les constructions à usage de bureaux et les locaux professionnels ou de service dépassant 300 m² de surface de plancher hors œuvre nette, un emplacement matérialisé par 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette au-delà des 300 premiers m², et ce jusqu'à 1 000 m² de surface hors œuvre nette au-delà des 1 000 premiers m² de surface hors œuvre nette. 50% de ces places doivent être intégrées dans une aire équipée sous abri.

6 - Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions. Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements. Toutefois, la réduction du nombre de places de stationnement ne peut être supérieure à 20% du nombre de places découlant des règles précédentes.

7 - Dans le cas de changement d'affectation, le nombre d'emplacements exigé est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements exigibles pour le précédent mode d'occupation (qu'ils aient été réalisés ou non) du nombre exigible pour les nouveaux locaux.

8 - Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, existant ou en cours de réalisation,
- ou par le versement d'une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Article Ub 13 - Espaces libres - Aires de jeux - Plantations

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, d'un espace commun homogène et accessible situé à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

1 – Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Ub est fixé à 0,4

2 – Le C.O.S. ne s'applique pas aux équipements publics