

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone périphérique d'extension à dominante pavillonnaire, elle est destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerce, de service, de bureaux et d'artisanat non nuisant.

Elle comprend les secteurs :

- **UBa** : secteur correspondant à l'ensemble des ex-cités américaines dites cités des Clairs-Chênes (désignée Jean Baptiste ROUILLON) ainsi que PATTON.
- **UBb** : friche industrielle attenante au centre ville (anciens Ets SERVA) ou route de WARCQ (premiers Ets PETITCOLLIN) ;
- **UBi** : secteur correspondant à la partie inondable où les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation sont applicables. A l'intérieur du dit secteur la zone urbanisée est soumise à des aléas différents qui grèvent de servitudes distinctes deux sous-secteurs délimités au PPRI. Le rappel des règles d'urbanisme afférentes vaut renvoi au règlement applicable au PPRI pour l'instruction des demandes relevant du Code de l'Urbanisme.

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

Rappel :

Tout changement de destination est soumis à Permis de Construire.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone UB.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 - Dans l'ensemble de la zone

- Les établissements classés autres que ceux mentionnés à l'article UB 2 paragraphe 2.2.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires aux constructions susceptibles d'être autorisées.
- Les constructions à usage agricole .
- La reconstruction de bâtiments sinistrés pour une destination agricole.

1.2 - Dans ses parties indicées ou secteurs

En secteur UBa :

- toutes installations ou dépôts incompatibles avec le caractère résidentiel très affirmé des cités.

En secteur UBb :

- les activités de production, y compris celles artisanales et leurs dépôts, dès lors qu'ils sont rangés en installations classées soumises à autorisation ;
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré pour un usage industriel .

En secteur UBi

A l'intérieur de la zone soumise aux aléas les plus forts

- toute construction nouvelle ;
- tous les travaux susceptibles de faire obstacle au libre écoulement des eaux, de modifier le site et/ou de compromettre la sécurité publique ;
- les changements de destination de locaux existants ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens exposés.

A l'intérieur de la zone soumise à des aléas faibles à modérés, entre autres

- les travaux rehaussant la ligne d'eau de référence et faisant obstacle au libre écoulement des eaux (extension des habitations, réalisation de remblais, clôtures), sans études préalables et compensation effective soumise à l'accord des services compétents.
- la création de niveaux enterrés et l'aménagement de parties habitables en cas de sous-sols existants.
- les clôtures pleines, les haies et les plantations d'arbres faisant obstacles à l'écoulement ou l'expansion des eaux.

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel :

Des études spécifiques, notamment acoustiques, peuvent être imposées en préalable à l'implantation d'établissements ou activités le justifiant.

2.1 - Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'artisanat non nuisant ainsi que leurs dépendances compatibles avec la vocation résidentielle, compte tenu de l'occupation des abords.

2.2 - Dans la partie non indicée de la zone UB :

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration d'établissements tertiaires (commerces, services) sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère résidentiel de la zone.

Les aires de service à destination des camping-cars sous réserve d'être aisément raccordables aux réseaux publics et situées à un emplacement compatible avec la tranquillité du voisinage résidentiel.

2.3 - Dans le secteur UBa :

Les constructions nouvelles (extensions, annexes) sous réserve de ne pas porter atteinte à la forme urbaine, lesquelles seront, en tant que de besoin, soumises à l'avis du Service Départemental d'Architecture.

2.4 - Dans le secteur UBi :

- dans la zone soumise aux aléas les plus forts :
les extensions, réfections des constructions existantes, reconstructions, changements de destination, clôtures et travaux divers devront recevoir un avis favorable du service public gestionnaire du cours d'eau l'Orne ;
- dans celle de moindres aléas (faibles à modérés) :
 - les constructions nouvelles sont admises sous conditions de respecter les espaces d'expansion des crues, de ne pas enterrer de locaux, et de suivre des techniques de construction adaptées.
 - les autres constructions, travaux ou aménagements font également l'objet de prescriptions particulières énumérées dans le règlement du PPRI
 - la cote plancher la plus basse de la construction sera fixée à un niveau supérieur au-dessus de la cote des plus hautes eaux prise pour référence dans le PPRI.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : Accès et voirie

3.1 - Accès

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, les accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les caractéristiques des accès sont fixées par le gestionnaire public de la voirie.

Dans le secteur UBa : les accès *avec bordures bateaux* seront soumis à l'accord préalable de la mairie d'ETAIN.

Dans le secteur UBi : les voies d'accès seront arasées au niveau du terrain naturel.

3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 - Eau

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

4.2 - Assainissement

Rappel :

les rejets d'effluents sont soumis à accord préalable du service gestionnaire du réseau, avec pour ceux de type non domestique une convention de rejet et, si nécessaire, prétraitement des effluents.

A l'intérieur des zones d'assainissement non collectif, les constructions seront soit dotées de dispositifs individuels d'épuration conformes aux règlements en vigueur, soit raccordées à une installation groupée agréée. Si la seconde option d'assainissement est jugée par les services compétents mieux adaptée aux caractéristiques de l'opération et du site, elle s'imposera avant toute construction sur les terrains concernés.

A l'intérieur des zones d'assainissement collectif, les autres installations et dispositifs privés de prétraitement ou d'épuration des eaux usées doivent être conçus de façon à pouvoir être court-circuités, la construction devant être raccordée au réseau public d'assainissement quand celui-ci sera réalisé et alimentera un équipement public d'épuration.

Dans le secteur UBi, les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

4.3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur UBi, les canalisations seront étanches et les exutoires munis d'un clapet anti-retour.

ARTICLE UB 5 : Caractéristiques des terrains

En l'absence de système public d'assainissement et à moins d'une réservation prévue pour des installations groupées desservant plusieurs constructions ou opérations, les lots doivent présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement individuel dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 - Dans l'ensemble de la zone

« En dehors des espaces urbanisés des communes et conformément à l'étude d'entrée de ville relative à l'étude d'entrée de ville relative à la loi Barnier, les constructions de l'Avenue Charles de Gaulle doivent être édifiées à 30 mètres de l'axe de la route départementale 603. »

La façade sur rue de toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions voisines ou en retrait au minimum de trois (3) mètres de l'alignement.

De plus la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement apposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (soit $L > H$)

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

6.2 - En secteur UBa

La façade sur rue de toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à l'alignement des constructions voisines ou en retrait au minimum de cinq (5) mètres de l'alignement.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative 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 trois (3) mètres (soit $L > H/2$ et $L > 3$ m).

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 - Dans l'ensemble de la zone

Pour des motifs de sécurité (incendie...), des distances d'au moins 5 m peuvent être imposées.

8.2 - En secteur UBa

- il ne peut y avoir qu'une seule construction à usage d'habitation édifiée par lot ;
- à moins que la configuration parcellaire s'y oppose, les garages seront accolés à la construction principale ; les autres annexes édifiées pour abri peuvent ne pas être accolées sous réserve de respecter l'ensemble des règles de la section 2 et notamment les articles 7 & 11.

8.3 - En secteur UBb

L'implantation des constructions dans l'îlot SERVA doit être compatible avec l'optimisation du plan de circulation qui suivra l'élaboration du schéma de voirie pour la desserte des terrains du secteur 1AUB attenant .

8.4 - En secteur UBi

L'implantation de constructions nouvelles ou la reconstruction de celles existantes sont soumises à des conditions (orientation ; distance entre constructions) telles qu'elles ne contrarient pas l'écoulement de l'eau et/ou à n'aggravent pas significativement les risques d'inondation. Ces conditions sont déterminées par le service public compétent en charge du PPRI.

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol

Définition :

L'emprise au sol des constructions est déterminée par projection verticale de tous points de la construction débords compris (balcons, auvents, etc...).

Rappel :

- dans le secteur UBb, aucune extension de bâtiments à usage d'activités industrielles n'est autorisée.
- à l'intérieur du secteur UBi, en zone de moindre aléa, les extensions et constructions nouvelles sont soumises à l'avis favorable du service public compétent .

L'emprise cumulée de l'ensemble des constructions, annexes incluses, ne doit pas dépasser :

- à l'intérieur du secteur UBa,
 - 40 % de la superficie du lot aux Clairs Chênes ;
 - 50 % de la superficie du lot aux cités PATTON.
- au niveau du secteur d'extension urbaine route de WARCQ 70 % de la superficie de l'îlot foncier constructible.

ARTICLE UB 10 : Hauteur maximum des constructions

Définition :

La hauteur absolue d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut de cette construction et le niveau du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Rappel :

La hauteur de la construction doit être compatible avec son implantation telle que définie aux articles 6 et 7 du présent chapitre.

La hauteur absolue pour les constructions isolées ne doit pas excéder neuf (9) mètres.

Lorsque le bâti est édifié en ordre continu la hauteur absolue de neuf (9) mètres ne s'applique pas, la hauteur à prendre en compte sera la hauteur à l'égout d'une des constructions voisines avec plus ou moins un niveau.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructures et au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis aux règles précitées.

La hauteur absolue autorisée pour les constructions et installations d'intérêt collectif est de douze (12) mètres.

Dans le secteur UBa aucun étage n'est autorisé et la hauteur des annexes ne doit pas dépasser celle de la construction principale.

Dans le secteur UBb en cas de reconstruction après sinistre la hauteur absolue ne doit pas excéder neuf mètres pour les constructions isolées.

ARTICLE UB 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 couleurs des enduits (crépis etc...) devront faire partie de «la Meuse en couleur» (nuancier départemental).

Installations techniques

Les coffrets renfermant les compteurs et/ou les boîtes de branchements des divers réseaux seront de préférence intégrés aux constructions ou clôtures existantes ou en projet.

L'implantation des installations liées à l'énergie solaire devra se faire en harmonie avec les constructions. Cette implantation sera prévue dans la continuité de la volumétrie du bâtiment.

L'implantation des équipements extérieurs tels que capteurs (antennes, paraboles, panneaux...) ou échangeurs-diffuseurs (aérothermes,...) sera étudiée de façon à être la plus discrète envisageable.

Dans le secteur UBa :

Toute construction nouvelle devra s'harmoniser dans son aspect extérieur avec le pavillon déjà édifié, qu'elle y soit ou non accolée, de préférence en empruntant les mêmes matériaux que ceux du pavillon.

Les constructions, accolées ou non au bâtiment principal, seront traitées architecturalement en rapport avec ce dernier, dont elles emprunteront les matériaux et/ou les couleurs (matériaux d'aspect similaire) ; les abris non accolés et d'une superficie inférieure à 16 m² ne sont pas soumis à cette règle.

Les panneaux solaires sont des superstructures auxquelles ne s'appliquent pas ces règles ; les constructions annexes vitrées type vérandas, serres, piscines etc... n'y sont pas soumises.

Pour les clôtures chaque immeuble bâti pourra être délimité soit par une haie d'arbustes d'1,50 m de hauteur maxima soit par un muret de 80 cm maximum surmonté d'un grillage, grille, le tout ne devant pas dépasser 1,50 m, et une ou deux portes de même hauteur au plus, placées à l'entrée de chaque immeuble.

Pour ce qui concerne les limites séparatives des immeubles mitoyens, pourra être construit un muret de 80 cm de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou grille, ou délimité par une haie d'arbustes d'1,50 m de hauteur maximum.

ARTICLE UB 12 : Stationnement

Rappel :

- le stationnement de caravanes ou de véhicules de même nature est réglementé.
- le stationnement véhicules et notamment celui des poids lourds sur les voies ouvertes au public ne doit pas gêner l'accès des secours ou encore les manœuvres des véhicules du service public.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- immeubles à usage d'habitation et assimilés :
 - . par studio ou logement de 1 pièce : 1
 - . par logement de 2 ou 3 pièces : 1,5
 - . par logement de 4 et plus : 2

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacements par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les autres constructions, un nombre minimum d'emplacements sera fixé au cas par cas, en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir.

A ces emplacements, s'ajoutent les surfaces à préserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires. Ces surfaces seront définies au cas par cas.

Le constructeur devra réaliser les emplacements à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 m de la construction projetée. Les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à cette obligation, il peut être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres de la construction, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal.

Dans le secteur UB_i, les travaux de création ou d'aménagement d'aires de stationnement ne doivent pas occasionner de remblaiement ni créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

ARTICLE UB 13 : Espaces libres et plantations

Rappel :

Dans le secteur UBi, le règlement du PPRI énonce des prescriptions particulières aux clôtures, haies et autres plantations ; ces règles varient suivant la cartographie des aléas hydrauliques.

13.1 Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts.