

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La Zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UB comprend :

- Deux secteurs UBa et UBb et UBe, dans lesquels la densité admise pour les constructions est plus importante.
- Un secteur UBe, comprenant des terrains concernés par une protection de champ captant d'eau potable de la ville de Bourg en Bresse.
- Un secteur UBae dans lequel la densité admise pour les constructions est plus importante et qui comprend des terrains concernés par une protection de champ captant d'eau potable de la ville de Bourg en Bresse.

ARTICLE UB1

Occupation et utilisations du sol interdites

1) Sont interdits

- Les constructions usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les établissements recevant du public dans les zones correspondant aux risques létaux en cas de rupture des canalisations de gaz ou d'éthylène.

2) De plus, dans le secteur UBe, sont interdits

Les puisards absorbants, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants et de détergents, les décharges d'ordures, les cimetières.

Toutes précautions devront être prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, notamment :

- Les canalisations de transport des eaux usées devront être étanches et leur étanchéité devra être régulièrement vérifiée.
- Le stockage d'hydrocarbures devra être évité, sinon des précautions particulières devront être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré. S'il est enterré, le réservoir devra être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).
- Les eaux pluviales devront être prétraitées.

Pour tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

ARTICLE UB2

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après

Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Les constructions nouvelles à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées jusqu'à 150 m² de surface de plancher.

Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

- R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2
- Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5

Sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

ARTICLE UB3

Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

En dehors du secteur UBc, lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.

Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

En dehors du secteur UBc, chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum. En secteur UBc, les accès doivent être définis dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation établie pour ce secteur.

2) Voirie

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public. Dans tous les autres cas, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres pour la desserte de plus de deux lots. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements. Dans le secteur Ube, une plateforme de retournement à deux branches peut être admise.

Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée. Pour l'existant, en fonction de la disposition des lieux un recul inférieur pourra être accordé.

ARTICLE UB4

Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption...) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel.

Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

4) Électricité et téléphone

Les extensions, branchement et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Éclairage des voies

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB5

Caractéristiques des terrains

Pas de prescriptions

ARTICLE UB6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique. Dans le secteur UBc, les constructions peuvent être implantées avec un retrait inférieur à 5 mètres, dans le respect de la ligne de front bâti définie dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services de télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

A l'exception du secteur UBc, cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. ($H/2 \geq 4m$)

La règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services de télécommunications, transformateurs électriques...).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin sans en dépasser le gabarit.
- Elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15 m² et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

A l'exception du secteur UBc cet article s'applique également à l'échelle des lots et unités foncières, issus d'un lotissement ou de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB8

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

Pas de prescriptions.

ARTICLE UB9

Emprise au sol

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

ARTICLE UB10

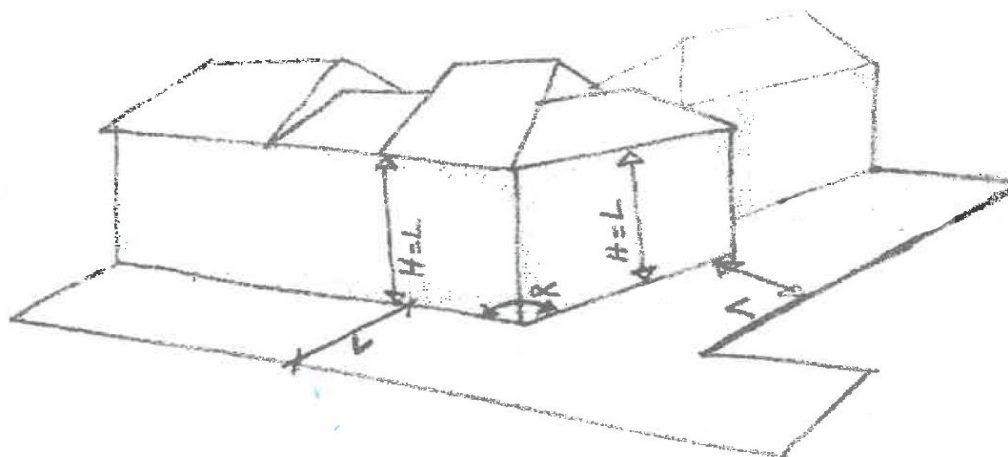
Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

<p>Légende : H : hauteur de la construction L : largeur de la voie</p>



2) La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous

Zone	Hauteur de la construction	Hauteur des ouvrages techniques (1), cheminées et autres superstructures
UB	7 m	12 m
UBa	10 m	Non réglementée
UBb	13 m	Non réglementée
UBc	16 m	Non réglementée

(1) Du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...).

En cas de toiture terrasse, l'égout du toit est défini au niveau de la dalle supérieure.

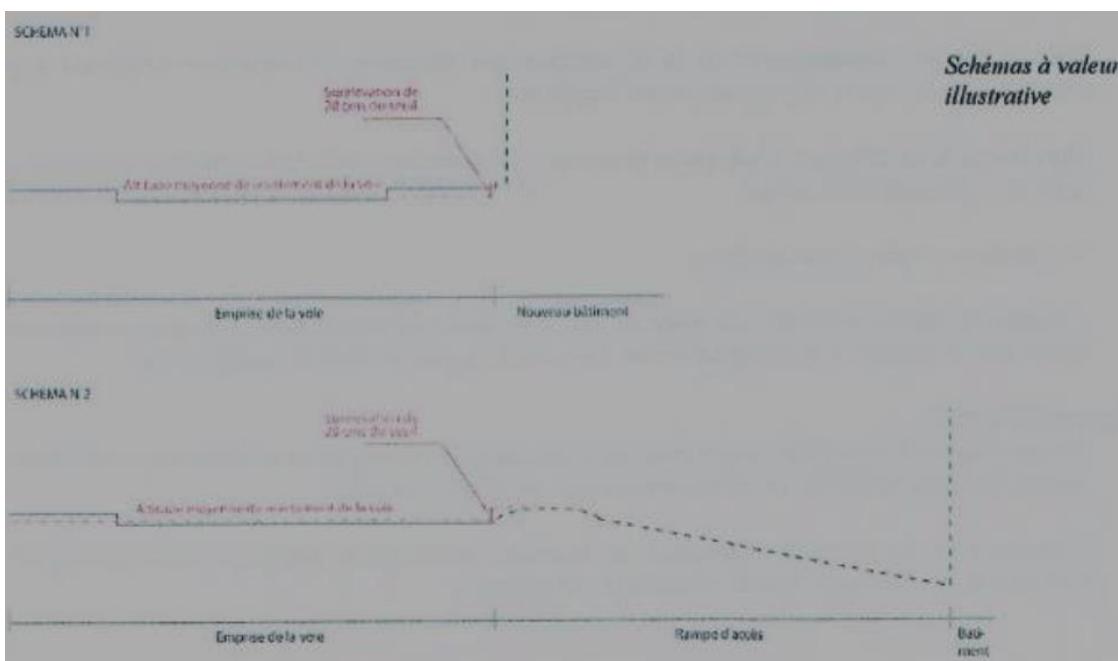
Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.

L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt générale liés aux infrastructures.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecture par le maintien de la ligne de faîtage.

Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement. Dans le cas particulier d'une rampe extérieure d'accès à un parking enterré ou semi-enterré, le seuil d'accès considéré est situé au début de la rampe en partant de la voie primaire, et non au pied de la rampe. La hauteur de 20 cm minimum mentionnée dans le présent paragraphe est calculée à partir d'un point bas qui est l'altitude moyenne du revêtement de la voie située au droit de la construction. L'altitude moyenne mentionnée à la phrase précédente permettant d'établir la surélévation est à prendre en tous points de la voie.



ARTICLE UB11

ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

1) Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %, à l'exception des bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de loisirs et des postes de transformations électriques de distribution publique pour lesquels la pente de toiture sera au maximum de 20%.

Dans le secteur UBc, les toitures terrasses sont autorisées. Pour les autres zones, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasses accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.

2) Toitures

Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite. La teinte des couvertures sera ocre, rouge ou brune.

Les bâtiments à usage d'habitation avec une toiture en pente présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du PLU, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Les toitures peuvent présenter une pente de toit et un aspect différent dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m² d'emprise au sol.

3) Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

4) Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, hors soutènement.

La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

5) Clôtures, en limite séparative

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

6) Divers

Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

7) Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

ARTICLE UB 12

Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulières est de 25 m², y compris les aires de manœuvre. Toutefois, une surface inférieure est admise pour les opérations d'aménagement ou de construction d'une surface de plancher supérieure à 500m², compte tenu de la mutualisation des zones de circulation et de manœuvre.

Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.
Il est exigé au minimum :

- **Zone UB sauf secteur UBc :**

Pour les constructions :

- À usage d'habitation : 2 places par logement.
- Immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 3 logements.

Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 1 chambre ou par 8 m² de surfaces cumulées de salles de bar – café – restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 25m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit.

Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.

Pour les lycées et établissements d'enseignement : 1 place pour 1 emploi

Et de plus pour les établissements de formation pour adultes : 1 place pour 10 élèves.

- **Secteur UBc :**

Pour les constructions :

- À usage d'habitation : 1,3 places par logement dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 5 logements

Pour les constructions à usage de commerce, y compris à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau : 1 place par 25m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place.

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit.

Pour les constructions à usage de foyer-logements, foyer de travailleurs, résidences services : 1 place pour 3 chambres ou 3 logements.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Les exigences définies précédemment pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants ou en cours de réalisation à proximité.

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- Soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- 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 dans un rayon de 300 m.

ARTICLE UB13

Espaces libres et plantations - espaces boisés classés

Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 15% de la superficie totale du tènement.

Pour ces opérations, dans le cadre du volet paysager, il est recommandé de joindre un plan de plantation des espaces libres au dossier de permis de construire.

ARTICLE UB14

Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.