II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

La zone UB concerne les extensions du bourg de Foissiat ou des lieux-dits denses et désservis en réseaux. Le tissu urbain est plus aéré qu'en zone UA.

Le réseau d'assainissement collectif existe.

Cette zone UB comporte à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain. Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Comme la zone UA, elle est multi-fonctionnelle : elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

***

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- les constructions dans les secteurs de vue autour de la ferme du Tiret représentés sur les documents graphiques.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises 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 à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition :

    - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine centrale
    - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
    - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UB 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées 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.

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- 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.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite devant permettre une accessibilité universelle des constructions.

Voirie :

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

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- 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 portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :
    - RD1a et RD28b,
    - VC1, VC206 et VC211.

ARTICLE UB 4 - DÉSSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable :

- 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.

- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.

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

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que :

    - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
    - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

    - quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

    - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

    - pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

    - en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail 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

Néant

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE 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, jusqu'au faîtage.

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage

- Une hauteur différente 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 architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
    - en cas de reconstruction à l'identique.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

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 et en s'y intégrant le mieux possible.

- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m^2. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

Eléments de surface :

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

- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.

- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.

- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.

- 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.

- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.

- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UB 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Tout m2 de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

- Il est exigé :

  - **Pour les constructions à usage d'habitation :**

    - 2 places de stationnement par logement.

    - Pour les opérations comprenant au mois 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

    - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

  - **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

  - **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

  - **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

  - **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

    - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
    - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
    - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
    - destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

- 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.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.

  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

ARTICLE UB 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés (cf annexe n°3).

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.

- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.

- La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé