

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UB** est une zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat sous forme individuel et collectif ainsi que des équipements publics, commerciaux et sportifs. Elle comprend les zones de développement urbain récent de Villeneuve-sur-Yonne.

La zone UB se décompose :

en secteur **UBz**, inclus dans la ZPPAUP,

en secteur **UBi** (zones bleues) ou **UBI** (zones rouges), soumis au PPRi,

en **UBzi** (zones bleues) ou **UBziI** (zones rouges), inclus dans la ZPPAUP et soumis au PPRi,

en secteur **UBei** (en zones bleues uniquement), en rive gauche, à vocation mixte d'habitat et d'activités. Une partie de ce secteur intègre la ZPPAUP et est identifié en **UBezi**.

(Le dossier de PPR est annexé au P.L.U.)

Une partie de la zone UB est incluse dans les périmètres de protection rapprochée (335 mètres) et éloignée (420 mètres) liés à la présence d'un réservoir de propane liquéfié, classé site SEVESO, sur la commune limitrophe de Rousson.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans toute la zone :

- L'implantation des bâtiments soumis au régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation non compatibles avec une zone habitée,
- Le stationnement de caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R.443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- Le dépôt d'ordures ménagères, résidus urbains, déchets de matériaux,
- Les parcs d'attraction et les dépôts de véhicules soumis à autorisation au titre des installations et travaux divers,
- Les habitations légères de loisirs visées aux articles R.444-1 à R.444-4 du Code de l'urbanisme.
- *En plus dans les secteurs **UBi**, **UBzi**, **UBei** et **UBezi**,* sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies par le règlement du P.P.R.i.
- *En plus dans les secteurs **UBI**, **UBziI*** sont interdites les occupations et les utilisations du sol définies par le règlement du P.P.R.i.

*Dans toute la zone, sauf dans les secteurs **UBei** et **UBezi** :*

- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts.

Dans les périmètres rapprochés et éloignés du site SEVESO, les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Rappel

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L.441-1, L.441-2 et R.441-1),
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'Urbanisme) ; *voir annexe en fin de règlement*
- 3- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430-1 et suivants du Code de l'urbanisme), dans le périmètre de la ZPPAUP,
- 4- En zone UBz, UBzi, UBZI et UBezi, les autorisations délivrées au titre du Code de l'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux...) sont soumises au visa conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2. Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- La reconstruction après sinistre est admise soit à l'identique soit dans le respect des règles définies aux articles suivants et si la vocation de la construction est compatible avec le reste de la zone,
- Les modifications, les extensions et les annexes des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,
- Les activités artisanales, commerciales, d'hôtellerie et de restauration soumises à déclaration ou non, compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les activités de bureau et de services,
- Les modifications des installations existantes classées pour la protection de l'environnement lorsqu'elles ne sont pas susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients pour le voisinage ou qu'elles s'accompagnent de la mise en oeuvre des dispositions nécessaires pour éviter cette aggravation des dangers ou des nuisances,
- Les constructions à usage agricole sont admises lorsqu'il s'agit de bâtiments complémentaires (attendant ou pas à un bâtiment existant) d'une exploitation existante s'implantant sur une même unité foncière, et si ces bâtiments ne donnent pas lieu à des nuisances (notamment les installations destinées à abriter du bétail ou des volailles, à stocker des produits fermentescibles ou des installations de séchage),
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt public et collectif,
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs,
- Les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés à condition d'être liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- ***Dans les emprises de la voie ferrée uniquement***, les constructions et les équipements d'infrastructures nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques spécifiques nécessaires à l'activité ferroviaire. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de l'infrastructure ferroviaire.
- ***En plus dans les secteurs UBei et UBezi***, les constructions à usage industriel et d'entrepôts.

- *Dans les secteurs UBi, UBzi, UBei et UBezi*, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i,
- *Dans les secteurs UBI, UBZI*, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions du P.P.R.i.

Dans les périmètres rapprochés et éloignés du site SEVESO ne sont autorisés que :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines existantes qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement dans la mesure où elles ne modifient pas les zones de risques,
- les installations industrielles ou de service avec peu d'employés, possédant une culture de sécurité proche de l'installation qui crée le risque et n'est pas susceptible de l'aggraver,
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau sans changement de destination et, pour les habitations les extensions limitées à 20 m² de surface hors oeuvre brute, ne créant pas d'appartement supplémentaire. Cette extension ne pourra être accordée qu'une seule fois, sans dérogation ultérieure,
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou d'être utilisé par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

3.1. Accès

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public 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.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.
- Les nouveaux accès directs sur la R.N.6 sont interdits sauf si un carrefour adapté aux besoins peut être aménagé avec l'accord du gestionnaire de voirie.

3.2. Voirie

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour,
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Dispositions techniques

4.1.1.- Alimentation en eau potable

Eau potable : Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur,

4.1.2.- Assainissement

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. Toutefois en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire, au zonage d'assainissement et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol et du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant.

4.2. Electricité, téléphone et gaz

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

La **ZPPAUP** précise que :

Le raccordement individuel au réseau se fera par un coffret encastré dans la maçonnerie couvert par une porte en bois ou une porte métallique.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé

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

Dans toute la zone sauf les secteurs UBei et UBezi :

- Les constructions doivent être édifiées :
 - soit à l'alignement,
 - soit à 5 mètres minimum de l'alignement.
- Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante,
 - si la configuration de la parcelle, l'implantation des bâtiments anciens ou un projet architectural l'exige.

- Aucune construction ne peut s'implanter à moins de 35 m de l'axe de la R.N.6.

Dans les secteurs UBei et UBezi :

- Le bâtiment principal doit s'implanter sur une profondeur maximale de 25 mètres par rapport à l'alignement,

Dans toute la zone y compris les secteurs UBei et UBezi :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs seront implantés :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 1 mètre des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.
- L'alignement sera matérialisé par une clôture implantée en limite de propriété sur rue.

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

7.1. Toutes les constructions peuvent s'implanter :

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait de celle-ci sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2. Dans les secteurs UBei et UBezi, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui 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 5 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UBi, UBzi, UBei et UBezi, l'emprise au sol des constructions est définie par le règlement du P.P.R.i joint en annexe.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du sol naturel existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.1. La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder R+2. En cas de combles aménageables, un niveau supplémentaire est toléré.

Toutefois pour les autres bâtiments dont la hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 12 mètres.

10.2. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

Dans les secteurs UBi, UBI, UBzi, UBzi, UBei et UBezi, le niveau de plancher destiné à l'habitation doit être situé au-dessus de la cote de référence, sauf cuvelage étanche ou équivalent assurant l'étanchéité au-dessous de la cote de référence.

ARTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

11.1. Dispositions Générales :

- En application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, 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 agrandissements des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale,
- Couleurs : les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage, les tons vifs, le blanc pur (pour les façades uniquement) sont interdits. La dominante utilisée doit être claire, neutre ou se rapprocher de la couleur des matériaux naturels, tels que pierre, bois, terre cuite, ...
- Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'un dialogue architectural entre le projet et son environnement ou lorsque le projet présentera une utilisation de techniques, matériaux mettant en œuvre des dispositifs d'utilisation d'énergies renouvelables.
- Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

11.2. Toitures

- Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et respecter les tons de l'environnement immédiat,

Pour les constructions à usage d'habitation :

- La toiture de l'habitation principale doit obligatoirement être à deux, trois ou quatre versants d'une pente au moins égale à 35°.
- Les toits à trois ou quatre pentes ne sont autorisés que si la croupe présente une pente plus accentuée que celle du versant et si la longueur du faîtage est au moins égale à la moitié de la longueur de la construction.
- La toiture de l'habitation doit avoir l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

Pour les constructions annexes, garages ... de l'habitation :

- La pente des auvents peut être inférieure à 35°, mais en tout état de cause au moins égale à 15°, à condition que la profondeur dudit auvent n'excède pas 3 mètres.
- L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée uniquement pour les vérandas et les piscines. Dans ce cas, la pente minimale de toiture ne s'applique pas à ces couvertures.
- Les toitures à une pente ne sont autorisées que sur les annexes accolées à un bâtiment existant ou implantées en limite de propriété et en tout état de cause leur pente doit être de 15° minimum.
- Les toitures à deux, trois ou quatre pentes couvrant les annexes doivent avoir une pente minimale de 12° et l'aspect des tuiles plates ou des tuiles mécaniques de ton brun, terre cuite ou flammé.

11.3. Murs / revêtements extérieurs

- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières,
- Les structures des vérandas et piscines doivent être de tons foncés ou blanc cassé ou beige.
- En cas de construction, modification, extension, les différents murs d'un bâtiment ou d'un

- ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect,
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction selon les teintes décrites à l'article 11.1.
 - Les murs des constructions et des clôtures doivent être réalisés selon les options suivantes :
 - soit constitués avec des matériaux naturels ou des matériaux moulés avec parements destinés à rester apparents,
 - soit recouvert de matériaux naturels, d'un enduit (ton pierre ou ton mortier naturel) ou d'un matériau spécial de revêtement (bardage, céramique, ...),
 - *Sont interdits :*
 - les parements extérieurs blancs, de couleur violente ou discordante,
 - l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
 - les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
 - les bardages en tôle ondulée, la tôle galvanisée,
 - les plaques de ciment ajourées dites décoratives.

11.4 Clôtures :

Dans toute la zone :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes de la propriété et dans le voisinage immédiat,

Les murs anciens de clôture devront être conservés,

L'édification d'une clôture sur rue n'est pas obligatoire si la partie du terrain visible de la voie est aménagée en jardin d'agrément,

Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste (roue de chariot, ancre, ...).

La **ZPPAUP** précise que :

Les clôtures en panneaux béton minces et poteaux préfabriqués sont à éviter.

Les clôtures doivent être implantées en limite de propriété sur rue.

Dans la zone UB et le secteur UBz :

Les clôtures doivent être constituées :

soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un barreaudage vertical simple, les murets étant traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle, ,

soit d'une haie champêtre d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,

soit d'un mur plein,

- La hauteur totale de la clôture est fixée à 1,80 m max., la hauteur du muret est limitée à 1,20m.

Uniquement dans les secteurs UB_i, UB_{zi}, UB_{ei} et UB_{ezi} :

Le **PPR_i** précise que :

Les clôtures doivent être constituées de murets ou murs bahuts surmontés d'éléments en claire-voie en bois ou en métal. Les murets ou murs bahuts devront être traités en harmonie avec la ou les constructions existantes sur la parcelle. Leur hauteur est limitée à 0,50 m.

Uniquement dans les secteurs UB_I, UB_{zI} :

Le **PPRi** précise que :

Les clôtures doivent être composées de 4 fils au maximum superposés avec poteaux espacés d'au moins 3 mètres pour les nouvelles clôtures.

Les clôtures édifiées en bordure de parcelle supportant des bâtiments existants à usage d'habitation ou d'activité doivent être :

soit ajourées sur les deux tiers au moins de leur surface située sous la cote de référence,

soit constituées de grillage à large maille (10 cm x 10 cm).

11.5. Dispositions diverses et clauses particulières :

- Les constructions doivent s'adapter au terrain en respectant la topographie des lieux,
- Les sous-sols ne sont admis que dans la mesure où le terrain naturel présente une pente suffisante et qu'il ne nécessite pas de tranchée préjudiciable à l'environnement,
- Les citernes non enterrées de combustibles doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public,
- Les enseignes et publicité seront obligatoirement intégrées dans les gabarits construits des bâtiments. Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de la corniche des immeubles.
- Les antennes aériennes seront dissimulées sous combles. Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.
- ***Dans les secteurs UB*i*, UB*z*i, UB*e*i et UB*e*z*i****, le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagne, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.
- ***Dans les secteurs UB*i*, UB*z*i***, le soubassement et l'aménagement des abords qui l'accompagne, devront en outre respecter les dispositions du P.P.R.i.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et correspondre aux dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement au minimum devra être matérialisée sur la parcelle, en surface.

« Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat où il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement » (article L.421-3 du code de l'urbanisme).

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations locales en nombre équivalent, hormis pour les résineux où la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage ; elle est préconisée dans tous les autres cas.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Dans les secteurs UB*i*, UB*z*i, les dispositions du présent article s'appliquent dans la limite et dans les conditions fixées par le règlement du P.P.R.i.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL – C.O.S.

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,6 pour les constructions à usage d'habitation.