

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine récente d'habitat pavillonnaire.

Tout dossier de demande de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager ou de déclaration préalable, affectant le sous-sol doit être communiqué à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service de l'Archéologie pour instruction :

- dans les sites archéologiques délimités par la DRAC et indiqués au plan des informations utiles, tous les dossiers,
- dans les zones sensibles délimitées au plan des informations utiles, y compris une bande périphérique de 100 mètres de large, les dossiers affectant le sous-sol sur 2000 m² et plus,
- dans le reste du territoire communal les dossiers affectant le sous-sol sur 10 000 m² et plus.

Article UB.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- l'artisanat incompatible avec les zones habitées,
- les industries,
- les nouvelles exploitations agricoles,
- les exploitations forestières,
- les entrepôts incompatibles avec les zones habitées,
- les habitations légères de loisirs,
- les aérogénérateurs d'électricité,
- les pylônes, poteaux, statues, gros outillages,
- les murs,
- les lignes de distribution d'énergie électrique aériennes,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attractions,
- les aires de jeux et de sports,
- les golfs,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs à l'air libre de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol,
- l'installation pour plus de 3 mois consécutifs d'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- Le stationnement des caravanes de plus de trois mois.

Article UB.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : L'édification des clôtures est réglementée et soumise à déclaration préalable dans toute la zone (article R. 421-12 du code de l'urbanisme).

Tout ce qui n'est pas interdit dans l'article 1 est autorisé.

Sont autorisés également :

- la reconstruction des bâtiments régulièrement édifiés après sinistre, affectés à la même destination et dans la limite de la surface de plancher hors œuvre brute détruite en respectant les règles des articles 10 et 11.
- le confortement, l'entretien et la rénovation des bâtiments existants sans changement de vocation,
- les annexes et l'extension des bâtiments existants sans changement de vocation.

Article UB.3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les accès et voiries nouvelles devront respecter la réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées.

Pour recevoir les constructions ou installations autorisées, un terrain doit avoir accès à une voie directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent occasionner la moindre gêne à la circulation

Les accès et voies nouvelles doivent satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile...

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès sur celles de ces voies qui représenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peuvent être interdits.

Article UB.4 - Desserte des terrains par les réseaux publics**4.1 - Alimentation en eau**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.

Eau à usage non domestique

Les captages, forages (ou prises d'eau) autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2 - Assainissement

Les réseaux privatifs seront réalisés en séparatif - eaux usées / eaux pluviales - jusqu'en limite de parcelle, même en cas d'assainissement individuel.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des fonds inférieurs.

L'usage de techniques alternatives d'infiltration ou de récupération des eaux de pluie est recommandé.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées selon les dispositions arrêtées par la Commune.

Eaux usées domestiques

Sont classés en secteurs d'assainissement individuel : les hameaux de Sorel et du Temple, le nord de la route d'Etion et tous les secteurs agricoles et naturels.

Tous les autres secteurs bâtis ou à bâtir sont classés en assainissement collectif.

Dans les secteurs classés en assainissement collectif, pour toute opération susceptible de produire des eaux usées, le raccordement au réseau est obligatoire par tout moyen, y compris une pompe de relevage ou de refoulement individuelle.

Dans les secteurs classés en assainissement individuel, L'installation individuelle est obligatoire. Les dispositifs retenus doivent être conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. Le SPANC a en charge le contrôle de la bonne réalisation, de la vérification des équipements, notamment l'accessibilité, l'entretien et la vidange régulière des installations.

Eaux résiduaires professionnelles et industrielles

Les eaux résiduaires professionnelles et industrielles ne pourront être rejetées qu'après être rendues conformes aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Pour permettre leur contrôle, ces eaux résiduaires seront collectées dans un regard visitable unique avant raccordement au réseau public.

4.3 – Electricité et téléphone

Les lignes et branchements seront souterrains ou dissimulés en façade.

Tout réseau, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

Article UB.5 - Superficie minimale des terrains

Dans les secteurs d'assainissement individuel, la superficie minimale des terrains destinés à recevoir une opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées devra permettre l'installation d'un assainissement autonome.

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

Les constructions principales seront implantées dans une bande de quarante mètres à partir de l'alignement des voies.

Les façades avant des constructions doivent, soit :

- observer une marge de recul de 5 mètres minimum à compter de l'alignement des voies,
- être adossées à un bâtiment en bon état et sur le même alignement que celui-ci.

Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour :

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- lorsque l'observation de la marge de recul aurait pour effet, en raison de la topographie des lieux, de rendre difficile l'accès aux habitations.
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

Article UB.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

a - Implantation en limite

Les constructions autorisées en limite devront respecter les règles de sécurité concernant notamment la prévention des incendies.

Les constructions peuvent être édifiées sur une seule limite séparative.

b - Quand la construction n'est pas implantée en limite

La distance horizontale d'une construction à la limite séparative doit être au moins de 3 mètres.

La distance horizontale minimale d'une construction à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre la limite séparative et l'égout de toiture de la construction.

c - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour

- les installations techniques type poste de transformation, station de relevage...
- faciliter les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

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

En cas de division de terrain, les règles suivantes s'appliquent également au terrain issu de la division.

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

En cas de fenêtre éclairant une pièce d'habitation ou de travail, la distance entre les deux constructions doit être au moins égale à 5 mètres.

Article UB.9 - Emprise au sol des constructions

Néant.

Article UB.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 4.50 mètres.

Cette hauteur pourra être supérieure pour s'aligner sur un bâtiment ancien existant.

Article UB.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords***Dispositions générales***

- Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage sont interdites
- Est interdit toute imitation d'une architecture étrangère à la région.
- D'autres implantations, couleurs ou formes que celles indiquées ci-dessous sont autorisées pour les nouvelles constructions et les modifications des constructions existantes

encourageant le développement durable : économies d'énergie, récupération d'eau, matériaux sains et naturels...

- Les éléments techniques installés sur les constructions seront de la couleur de l'élément qui les supporte.

Toitures

- Les châssis de toit type "velux" seront encastrés, sauf impossibilité technique.
- Les panneaux solaires sont autorisés. Sur toiture neuve ou refaite, ils seront obligatoirement encastrés.

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes.

Parois extérieures

Sont interdits :

- tous les types de tôles sur les constructions principales,
- les tôles ondulées et les bacs aciers sur annexes,
- le blanc et le blanc cassé,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés...
- la mise en enduit ou en peinture des façades en pierre.

Volets roulants

La pose des volets roulants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions suivantes :

- les rails de guidages des volets devront être posés contre la menuiserie de la fenêtre. Ils ne devront en aucun cas être posés dans l'alignement du nu du mur.
- les coffres des volets seront si possible intégrés au bloc fenêtre. Si la fenêtre n'est pas changée, ils seront encastrés dans l'épaisseur du mur pour éviter toute saillie sur la façade.
- Les rails, coffres et volets roulants seront d'une couleur uniforme identique à celle de la fenêtre.

Clôtures sur voies

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Les parties pleines des clôtures de toutes natures, des murs et des murs bahuts, mesurées à partir du terrain naturel, ne devront pas dépasser 0.60 mètre de haut.
- Le blanc et le blanc cassé sont interdits pour les parties pleines comme pour les parties ajourées ou les grillages.
- Les grillages seront doublés d'une haie vive composée d'essences locales (charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...)
- Les murs en pierre seront conservés.
- Pour les murs, les enduits extérieurs seront de ton pierre locale.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés est interdit.
- Les éléments préfabriqués en ciment (ensembles constitués de plaques et poteaux) sont interdits.

Article UB.12 - Réalisation d'aires de stationnement

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimales des équipements sont fixées ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, trois places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état, une place de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les autres constructions, le nombre de places sera fixé lors de la demande de permis de construire compte tenu du type de construction projeté, de son occupation, de sa localisation et de la nature de l'activité éventuelle qui y sera exercée.

Article UB.13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La réglementation concernant l'accessibilité des personnes handicapées sera respectée.

Les haies seront composées de préférence d'essences locales : Charmille, troène, noisetier, hêtre, aubépine...

Les zones de stockage et de dépôts seront doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Article UB.14 - Coefficient d'occupation du sol

Néant.