

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB comprend les secteurs de hameaux, non desservis par l'assainissement collectif, dans lesquels le comblement des derniers terrains nus et la densification du bâti existant sont autorisés.

Elle concerne notamment les secteurs des Gobelins, des Landriers, de Malmain et de la Goussinière où il est projeté de poursuivre l'urbanisation amorcée sans concéder d'extension sur les espaces naturels environnants.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les activités commerciales* et artisanales* ;
- Les activités industrielles* ;
- Les entrepôts* ;
- Les bureaux ;
- Les constructions et installations à destination agricole* ou forestière ;
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs (parcs résidentiels de loisirs) ;
- Le stationnement isolé des caravanes et les habitations légères de loisirs en dehors des terrains aménagés à cet effet ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et l'installation isolée d'une résidence mobile relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- Les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération, les stockages de matériaux toxiques ou nocifs ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 Dans toute la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1.1 Les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs ou aux services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 2.1.2 Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 2.1.3 La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans à l'identique ou dans le respect des articles 3 à 13.
- 2.1.4 Les affouillements* et exhaussements* du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site et/ou qu'ils contribuent à résoudre ou anticiper des désordres hydrauliques.
- 2.1.5 Les éoliennes destinées à une autoconsommation sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour rendre les nuisances sonores et visuelles compatibles avec le voisinage ;
- 2.7 **Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées et des bétoires**, respectivement repérés au plan de zonage par un cercle rouge rempli de points et par un cercle bleu rempli de points, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne ni les projets d'extension mesurée*, ni les annexes*.
- 2.2 **Dans le secteur de nuisances sonores** repéré en pièce n°6-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.
- 2.3 **Au sein des cours fruitières (Ssp)** repérées au plan de zonage par une trame spécifique, en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions non interdites à l'article 1 sont autorisées, sous réserve que la densité d'arbres après aménagement du terrain ne soit pas inférieure de 20% à la densité existante avant l'aménagement. Il pourra être nécessaire, pour ce faire, de procéder à des replantations en essences équivalentes.
- 2.4 **Autour des mares (Epp)** recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage, aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 20 mètres des berges.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 En ce qui concerne les accès* :

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 3.1.2 Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 3.1.4 Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une aire de stationnement pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules légers soit créée en dehors de l'emprise publique.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

- 3.1.5 Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être **jumelés** si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain ou la présence d'éléments gênants non susceptibles d'être déplacés (mât de réseau électrique, arbre, ...).

3.2 En ce qui concerne la voirie :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

ARTICLE UB 4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

- 4.1.1 Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.
- 4.1.2 Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être souterrains.

4.2 Assainissement eaux usées :

- 4.2.1 En cas d'assainissement individuel strict, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation sanitaire en vigueur, en adéquation avec les quantités d'eaux usées générées par la construction, les caractéristiques du terrain (topographie, pédologie, ...) et les contraintes environnementales du site.
- 4.2.2 L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau ainsi que dans les puisards, bétoires et sur la voie publique est strictement interdite.

4.3 Assainissement eaux pluviales :

- 4.3.1 Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Le constructeur ou l'aménageur dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.2 Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être conçus de façon à ce que le débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement. Pour le bâti existant, seront tolérés des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.
- 4.3.3 Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 : **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non renseigné.

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

- 6.1 Les constructions devront s'implanter avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise* de toutes les voies existantes ou à créer.
- 6.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle fixée à l'alinéa 6-1, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 6.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés, détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 6-1.

ARTICLE UB 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES* DE PROPRIETE**

- 7.1 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 parcellaire 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 deux mètres.
- 7.2 Dans le cas de bâtiments existants ne respectant pas la règle, l'extension ou toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.
- 7.3 La reconstruction de bâtiments existants légalement édifiés détruits ou démolis depuis moins de 10 ans devra se faire à l'identique ou dans le respect des règles fixées à l'alinéa 7-1 ou à l'alinéa 7-2.

ARTICLE UB 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 La distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être au moins de 4.00 m si la façade présente une vue et au moins de 2.00 m si la façade ne présente pas de vue.
- 8.2 Cette prescription peut ne pas être appliquée à l'extension ou à toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant ne respectant pas la règle, à condition que cette opération n'ait pas pour effet de rapprocher les constructions entre elles.
- 8.3 Cette prescription ne s'applique ni à la reconstruction de bâtiments après sinistre, ni aux annexes.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis à vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL* DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions de toute nature est limitée à **20%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR* DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales :

La hauteur maximale* d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux*, à savoir R+C pour les constructions avec faîtage ou R+1 pour les constructions à toiture terrasse.

La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 7 mètres au faîtage* ou à l'acrotère*.

Dispositions particulières :

Des hauteurs différentes de celles fixées aux alinéas ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux d'aménagement (extension, rénovation, réhabilitation, changement de destination...) sur une construction existante dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif qui, compte tenu de leur nature, réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 Généralités :

11.1.1 Le permis de construire doit être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs architectures, 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.

11.1.2 En cas de rénovation*, de restauration* et de réhabilitation* de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

11.1.3 Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.

11.2 Matériaux

11.2.1 Les matériaux modulaires (briques creuses, parpaings, agglomérés, carreaux de plâtre...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.

11.2.2 Les matériaux brillants sont interdits ainsi que ceux à fort éclat comme le blanc pur.

11.3 Cas particulier des annexes*

11.3.1 Dans le cas de la construction d'annexes*, il pourra être autorisé une pente de toiture différente de celle de la construction principale sous réserve que cette annexe s'intègre à l'environnement naturel et/ou bâti.

11.3.2 Les extensions et les annexes vitrées (abri de piscine, vérandas*...) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades ou la construction principale. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides sont autorisés comme matériaux de couverture.

11.4 Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2.00 mètres. Seules les clôtures végétales d'essences locales, doublées ou non de grillages ou de lices, sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

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

Le stationnement pour les vélos doit être prévu à l'intérieur des propriétés privées à raison d'au moins une place par logement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

13.3 Dispositions générales :

13.3.1 Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.

13.3.2 En limite de la zone A ou de la zone N, un aménagement paysager constitué d'essences locales diversifiées devra être réalisé de manière à assurer l'intégration des constructions.

* Les termes suivis d'un astérisque font l'objet d'une définition au sein du lexique.

13.4 Dispositions particulières :

13.4.1 Les éléments ponctuels du paysage (Epp), recensés en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels au plan de zonage, peuvent éventuellement être supprimés (par exemple en cas de gêne pour la circulation publique, de danger pour la sécurité des tiers, de végétaux en mauvais état phytosanitaire) sous réserve qu'une compensation soit opérée, par la plantation, éventuellement après déplacement, d'un nombre équivalent d'arbres ou d'arbustes présentant à l'âge adulte le même degré de développement. Les plantations devront être réalisées en essences locales.

Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte, sans compensation obligatoire.

Les coupes d'entretien courant ne sont pas soumises à déclaration préalable.

13.4.2 Les **cours fruitières** (Ssp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage peuvent être modifiées sous réserve du maintien de leur unité et de leur caractère. De plus, au moins 20% de la densité d'arbres présents avant aménagement devra être conservée ou remplacée par des plantations équivalentes.

13.4.3 Les **mares** (Epp) recensées en application de l'article L123-1-5 III alinéa 2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme telles au plan de zonage ne doivent pas être comblées ou obstruées.

ARTICLE UB 14: PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

14.1 La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive.

En d'autres termes, l'agencement de l'habitation et de la parcelle devra, dans la mesure du possible, optimiser l'exposition au Sud (façade principale de l'habitation, jardin, véranda, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord. Il est en outre conseillé de disposer les pièces de l'habitation en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

14.2 Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction ou qu'ils soient implantés dans le plan du toit dans le cas de constructions existantes. Ils ne doivent pas générer un mitage de la toiture.

ARTICLE UB 15 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non renseigné.