

CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UB (GRAND GLAND)

• Destination de la zone UB

Cette zone est équipée de tous les réseaux de viabilité à l'exception du réseau collectif d'assainissement. En l'absence de ce dernier, tout terrain doit être apte à accueillir une installation d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La zone UB est destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités tertiaires et de services compatibles avec celui-ci et doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

• Objet des dispositions réglementaires en zone UB

Chacune des parcelles doit contribuer à préserver le caractère forestier du lotissement.

Dans un souci de développement durable de la commune, le recours à des matériaux renouvelables et la mise en place de systèmes faisant appel aux énergies renouvelables sont recommandés.

ARTICLE UB1 : TYPES D' OCCUPATIONS ou D'UTILISATION du SOL INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les installations et constructions susceptibles d'engendrer des nuisances et des gênes pour le voisinage,
- les affouillements ou exhaussement de sols,
- les mobile homes, caravanes et habitations légères.

ARTICLE UB2 : TYPES D'OCCUPATIONS ou UTILISATION du SOL ADMIS AVEC OU SANS CONDITIONS :

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 et notamment :

- les constructions à usage d'habitation,
- les annexes des bâtiments principaux (garages, vérandas etc...),
- les constructions à usage d'équipement collectifs,
- les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de services si des dispositions sont prises pour limiter les risques de nuisances à un niveau compatibles avec le voisinage,
- les extensions, les aménagements conservatoires, les reconstructions après sinistre partiel
- l'hivernage de caravanes isolées sous réserve que cet hivernage se limite à la seule caravane du propriétaire ou du locataire du terrain,
- les aires de stationnement,
- les installations et travaux divers nécessaires à l'implantation et au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB3 : ACCES et VOIRIE :

UB3.1 – Rappels

Les dispositions de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les accès et les voies des terrains doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences :

- des modes d'occupation du sol envisagés et du trafic prévisible,

- du fonctionnement et de la sécurité de la circulation,
- du fonctionnement normal des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères ...)

UB3.2 – 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.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit limiter ses accès sur les voies publiques.

UB3.3 Voirie

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

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX (eau assainissement, électricité ...) :

Rappel : Aux termes des articles L 332-6-1 et 332-8 du code de l'urbanisme, la participation pour la réalisation d'équipements exceptionnels peut être exigée du bénéficiaire d'une autorisation de construire ayant pour objet la réalisation de toute installation qui par sa nature, sa situation ou son importance nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

UB4.1 Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable dès lors que la zone UB sera desservie.

UB4.2 Electricité :

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant devra obligatoirement pouvoir être raccordée au réseau public.

Les réseaux électriques de distribution seront réalisés en souterrain ou de telle façon qu'on ne puisse les voir.

Les branchements privés seront obligatoirement enterrés.

UB4.3 Télécommunications :

Toute construction ou installation nouvelle devra obligatoirement pouvoir être raccordée en souterrain au domaine public.

UB4.4 Assainissement :

• **Eaux usées** : En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires (règlement sanitaire départemental et arrêtés du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et les modalités de

contrôle technique exercé par les communes ou les communautés de communes sur les systèmes d'assainissement non collectif).

• **Eaux pluviales** : En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (forme, surface ...) :

Pour maintenir le caractère forestier de la zone, la superficie d'un terrain constructible doit être supérieure ou égale à 1750 m², sauf pour les terrains déjà construits ayant une surface inférieure ou égale.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements collectifs,
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Toute construction devra obligatoirement s'implanter à 5 m de l'alignement des voies du lotissement et de la RD 26.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration, ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions seront implantées à au moins 3 m des limites séparatives.

Cette prescription ne s'applique pas :

- aux reconstructions après sinistre partiel (habitation ou annexe), aux réaménagements d'une construction existante lorsqu'elle ne les respecte pas.
- aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE :

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

L'emprise des constructions nouvelles sur des parcelles non encore bâties ne doit pas excéder 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, annexes et dépendance comprises.

En cas de constructions déjà existantes, ces dernières pourront faire l'objet d'agrandissement dans la limite de ces 10 %, y compris annexes et dépendances. Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre partiel (habitations ou annexes).

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel à l'égout de toiture ne pourra excéder 6 m.

Les constructions de bâtiments sur levée de terre de plus de 0,80 m sont interdites.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au fonctionnement des services reconnus d'intérêt public. Et sans aggraver la non-conformité des constructions existantes, des dispositions différentes peuvent être admises dans le cas de restauration ou de reconstruction partielle.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS (forme matériaux) :

1. **L'aspect extérieur** des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains. Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Les constructions anciennes doivent être mises en valeur. En façade, les mouvements de terre seront tendus au maximum. L'angle formé par la pente et l'horizontale ne pourra être supérieur à 15°.
2. **Toitures** : les toitures auront 2 pentes au minimum, d'une inclinaison supérieure ou égale à 40 ° et inférieure ou égale à 50°. Cette règle ne s'applique pas en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre partiel. Les annexes accolées de moins de 30 m² pourront avoir des toitures à une seule pente. Dans le cas de la recherche d'une architecture contemporaine et pour les annexes accolées, d'autres dispositions sont possibles y compris le toit en terrasse.
3. **Couleur** : Les couleurs vives et violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures sont interdits.
4. **Matériaux** : L'emploi de la tôle ondulée et du fibrociment est interdit en couverture comme en bardage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Les enduits doivent être traités simplement. Les annexes devront être recouvertes avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux. Les annexes de moins de 30 m² pourront être couvertes en matériaux différents de ceux de l'habitation principale à condition d'être en harmonie. Ces règles ne s'appliquent pas aux vérandas .
5. **Lucarnes** : D'une manière générale, les lucarnes doivent être simples et modestes selon le type traditionnel local. La couverture doit être à 2 ou 3 pans, le fronton doit être en bois, maçonnerie ou pierre. Leurs ouvertures doivent affecter la forme d'un rectangle plus haut que large et être de dimensions inférieures aux fenêtres éclairant les pièces principales en rez-de-chaussée. Les lucarnes dites en « chien assis » sont interdites (cf. annexe 1 du règlement).
6. **Clôtures** : Les clôtures le long des voies devront être traitées simplement et présenter une continuité d'aspect avec celles des parcelles voisines. L'emploi de plaques de béton est interdit.

Ne sont autorisés que :

- Les murs pleins en parpaing de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum qui devront obligatoirement être enduits.
- Les murs pleins en briques ou parement de briques de 0,20 m d'épaisseur minimum, et d'une hauteur de 1, 80 m maximum.
- Les clôtures constituées d'un mur-bahut de 0,50 m de hauteur maximum surmonté de grilles à claire voie en bois ou en métal.
- Les clôtures en grillage simple torsion doublées de haies vives.
- Les clôtures pleines en bois, à l'exclusion des panneaux tressés.
- Les clôtures mitoyennes seront libres mais ne pourront excéder 1,80 m de hauteur

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLES UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager notamment de plantations afin de préserver l'aspect forestier du lotissement.

La plantation de thuyas en haies est interdite.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLES UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

Sans objet