

ZONE UB

La zone UB est la zone urbaine périphérique

La zone UB du hameau de l'église de Villalet est entièrement située dans le site classé de la vallée du Sec Iton..
Toute modification d'un site classé est une exception qui doit être autorisée par le Ministre en charge des sites.

Elle comprend des secteurs concernés par un risque de mouvement de terrain lié aux cavités.

Elle comprend un secteur « s » soumis aux nuisances sonores.

Elle comprend des éléments remarquables à préserver au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (patrimoine bâti et patrimoine végétal).

Elle comprend des circuits de randonnée à maintenir.

SECTION 1

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB

Sont interdits :

Toute construction susceptible de créer ou de subir des nuisances, de générer ou de subir des risques incompatibles avec le voisinage d'habitations. Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont notamment visés par le présent alinéa :

- le risque d'incendie,
- les nuisances sonores,
- les nuisances olfactives
- la pollution des sols et de l'air

Les garages de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules, sauf dans le cadre d'une activité professionnelle ou dans le cadre d'un immeuble collectif.

Les installations telles que les véhicules désaffectés, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition ou déchets, le stationnement des caravanes et des mobil homes rendus immobiles.

Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tirs, les circuits automobiles.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB de l'église de Villalet située dans le site classé de la vallée du Sec Iton

Les constructions nouvelles à usage d'habitation seront une exception qui doit être autorisée par le Ministre en charge des sites.

Toutes les déclarations préalables et demandes de permis de construire pour une extension mesurée des constructions existantes et (ou) des annexes sont également soumises à l'autorisation du Ministre en charge des sites.

Il est obligatoire de demander un permis de démolir qui est soumis à l'autorisation du Ministre en charge des sites..

De plus dans les zones inondées

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (article R 111-2 du Code de l'Urbanisme)

Toute reconstruction à l'identique d'un bâtiment est susceptible d'être autorisée sauf s'il s'agit d'un bâtiment sinistré par une inondation.

Toutefois une reconstruction à l'identique, quel que soit son motif, pourra être refusée ou soumise à des prescriptions pour des motifs de sécurité publique, en particulier si elle expose les occupants à un danger grave.

Les constructions nouvelles, les travaux sur une construction existante, et les changements de destination, sont susceptibles d'être autorisés s'ils n'ont pas pour conséquence d'augmenter le risque aux personnes et aux biens et sous réserve de prescriptions particulières pour diminuer les risques.

Les clôtures situées en zone inondable ne doivent pas être un obstacle à l'écoulement des eaux.

Les exhaussements du sol ne sont susceptibles d'être autorisés que s'ils sont destinés à réduire les risques pour les personnes et les biens déjà exposés au risque d'inondation, et qu'ils n'aggravent pas le risque dans d'autres secteurs.

De plus dans les secteurs concernés par un risque avéré de mouvement de terrain

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame, 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. Cependant les extensions et les annexes sont autorisées à hauteur de 30 % de la surface existante en périmètre de risque d'une cavité souterraine.

Les changements de destinations sont interdits en périmètre de risque d'une cavité souterraine.

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Article non réglementé.

SECTION 2: CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale.

SOUS SECTION 1: VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 4: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées, avec le souci constant d'une composition harmonieuse compatible avec l'environnement urbain existant à proximité.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit respecter une marge de recul.

La marge de recul signifie que la partie garage de la construction doit être positionnée à au moins 5 mètres de l'alignement et que le reste de la construction doit être positionnée à au moins 2 mètres de l'alignement. Toutefois, des constructions annexes (carports, par exemple) ou des extensions limitées peuvent être autorisées dans cette bande de terrain si elles sont justifiées par la faible profondeur du terrain.

Les règles, énumérées ci-dessous, ne s'appliquent pas aux opérations d'ensemble, c'est-à-dire celles concernant une partie substantielle d'un îlot bâti.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées.

ARTICLE UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront soit joindre la ou les limites séparatives, soit en être suffisamment éloignées (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m² et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m²). Cette disposition ne s'applique pas en cas de surélévation à partir d'un volume existant en rez-de-chaussée.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Entre deux constructions non contiguës, une distance minimale d'1,50 m est imposée.

ARTICLE UB 7 – VOLUMETRIE : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol de la construction doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

DECEMBRE 2018

L'emprise au sol autorisée des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UB 8 – VOLUMETRIE : HAUTEUR MAXIMALE -

Toute nouvelle construction doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager.

La hauteur de la construction doit donc permettre d'assurer une insertion harmonieuse du bâtiment, en lien avec les bâtiments avoisinants.

Elle doit en particulier tenir compte des lignes d'orientation des faîtes des constructions voisines, de leur volumétrie.

Le nombre maximal d'étages autorisés pour les constructions est de 1, ce qui signifie que les bâtiments ne peuvent comporter plus d'un étage plein au-dessus du rez-de-chaussée. Les combles sont aménageables.

SOUS SECTION 2: QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB 9 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Bâti repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, identifié dans la pièce 4b : inventaire patrimonial

Leur restauration et réhabilitation doivent être conduites dans le respect de leur architecture (répartition des volumes, disposition et proportions des ouvertures, nature des matériaux, pentes des toitures, souches de cheminées, etc). Les façades seront réalisées en matériaux traditionnels locaux (colombages, pierre locale...). Les lucarnes doivent respecter les forme et aspect anciens ; leurs proportions seront celles des modèles traditionnels existants. Les châssis de toit sont autorisés s'ils sont de type encastré sans présenter de saillie par rapport au plan de la couverture.

La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, calvaires, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et figurant à l'annexe 4b (il s'agit des éléments remarquables), **sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration.**

Généralités

La zone UB de l'église de Villalet est concernée par le périmètre de protection au titre des sites classés. A l'intérieur des sites inscrits ou classés, des prescriptions plus restrictives peuvent être imposées par l'architecte des Bâtiments de France.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 projets nouveaux devront présenter des caractéristiques architecturales cohérentes avec l'environnement bâti existant. Cela n'empêche pas de laisser une grande liberté de conception architecturale, dans le respect des divers articles du règlement, afin que l'architecture proposée soit l'expression de son temps.

Pour les constructions existantes

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes doivent être conduites dans le respect de leur architecture.

Les façades en colombage seront préservées. Un bardage en essentes d'ardoises ou en bardage bois posé à clin (horizontal) pourra être envisagé.

Les façades en pierre ou en briques seront restaurées.

La modénature des constructions doit être préservée : les bandeaux, les corniches, les céramiques peintes, les grilles, les vitraux, les décors en stuc, plâtre ou autre, les appareillages de brique ou de pierre doivent être conservés dans leur état primitif ou restaurés avec des matériaux de même aspect.

Les lucarnes existantes ne peuvent pas être supprimées. Les volets seront préservés autant que possible.

Les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement.

Les extensions doivent soit poursuivre le style de la construction ancienne, soit prendre un parti contemporain (mais dans le respect des teintes locales) afin que les différentes époques soient bien distinctes.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie alternative (éolien, solaire, photovoltaïque...) sont autorisés en façade, en toiture ou sur le terrain d'emprise de la construction, à condition qu'ils soient intégrés à la construction par tous les moyens adaptés de manière à en réduire l'impact dans les paysages naturels et urbains de la zone.

Pour les nouvelles constructions :

Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : pierre, brique, silex, bauge.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation devront être composées soit :

D'au moins deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35° et être composées d'ardoise naturelle, de tuile plate ou de matériaux similaires d'aspect et de pose. Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et aux extensions.

De toitures plates, végétalisées ou non.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- les murs pleins en bois, en pierre, en brique (ou matériaux similaires d'aspect et de pose), d'une hauteur maximale de 1,80m,
- les clôtures végétales d'essences locales doublées ou non de grillages,
- les murs-bahuts d'une hauteur maximale de 0,80m, doublés ou non de haies vives d'essences locales.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les activités doivent de plus respecter les prescriptions suivantes :

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise et qu'ils ne soient pas réfléchissants.

Les stockages sont à implanter à l'arrière des bâtiments et doivent rester invisibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 10: INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE.

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux **doivent être non imperméabilisés.**

Au moins 25% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Les circuits de randonnée reportés sur les plans devront être maintenus et leurs caractéristiques paysagères devront être préservées.

Éléments paysagers protégés, repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, identifiés dans la pièce 4b : inventaire patrimonial

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Tout arrachage d'une haie repérée au titre de l'article L 151-19 du code de l'Urbanisme est soumis à une Déclaration Préalable.

SOUS SECTION 3: TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB 11: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, ET DE PLANTATIONS

En cas de construction sur une parcelle située en contiguïté d'une zone agricole ou naturelle, une haie champêtre basse, composée d'espèces locales, devra être plantée le long de la limite parcellaire qui sépare la zone UB de la zone A ou de la zone N.

Les espaces non bâtis qui ne sont pas nécessaires au stationnement et aux accès des véhicules, à la circulation piétonne et aux aires de jeux doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites. Il faut privilégier les haies constituées d'arbres d'essences régionales mélangées (haies champêtres).

Il conviendra de réaliser des plantations sur les aires de stationnement de grandes dimensions afin d'en rompre la monotonie et d'en améliorer l'aspect paysager. Ces éléments végétalisés doivent contribuer à la biodiversité (abri et nourriture pour l'avifaune). Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

SOUS SECTION 4: STATIONNEMENT

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

SECTION 3: EQUIPEMENTS ET RESEAUX

SOUS SECTION 1: DESSERTE PAR LA VOIRIE

ARTICLE UB 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions doivent être desservies par des voies carrossables par tous les temps dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux normes de sécurité publique, prévoyant l'utilisation de la voie par tous les usagers (y compris piétons, cyclistes, ...).

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant (manque de visibilité, conditions d'insertion inadaptées sur les voies à fort trafic...).. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration. Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse nouvellement créées et desservant plus de 4 constructions doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 14: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS .

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. Tout bâtiment où sont produites des ordures ménagères doit disposer d'un endroit suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local à poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré ou dans le cas d'impossibilité technique (manque de place dans les espaces communs).

En cas de réalisation de points de regroupement des ordures ménagères, il faudra veiller à leur intégration paysagère.

SOUS SECTION 2: DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE UB 15: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE, D'ASSAINISSEMENT ET PAR LES RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1) Réseau d'adduction d'eau potable

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Les constructions doivent privilégier l'installation de systèmes économes en eau potable.

La récupération des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable.

2) Assainissement : eaux usées

Les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. L'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière retenue en fonction de la nature du terrain.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

3) Assainissement: eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

L'excédent d'eau, après stockage ou infiltration éventuels, est rejeté dans le dispositif collectif de gestion des eaux pluviales (caniveau, canalisation, fossé, ...)

En l'absence d'exutoire connu, les constructions ou installations sont autorisées sous réserve que les aménagements permettent l'écoulement des eaux pluviales vers un exutoire à reconstituer ou leur infiltration sur place si le sol le permet.

Tout niveau de construction, même non habité, situé en dessous du terrain ou de la chaussée desservant les constructions devra être protégé contre les eaux de ruissellement et le refoulement des réseaux en cas de mise en charge.

4) Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux existants sont souterrains, les branchements des particuliers aux réseaux de desserte électrique et de courants faibles, dans la partie privative, doivent l'être également, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire.

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité, de téléphone, ainsi qu'aux autres réseaux (câble, distribution de gaz etc.) quand ils existent. En conséquence, des canalisations de branchement seront installées depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

Si le réseau de distribution d'eau potable est insuffisant, la défense incendie sera assurée par une réserve d'eau implantée sur le terrain. En l'absence d'un dispositif suffisant, le projet pourra être refusé.

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation de travaux d'aménagement.

