

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE : La Zone UB correspond aux hameaux et aux extensions récentes affectés essentiellement à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément normal.


SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel



Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence su PLU

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.) sont soumises à déclaration.

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage «  » identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

III – Permis de démolir

En application de l'article L.123.1. §7 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les constructions, éléments du patrimoine, les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par les symboles  et  ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

IV – Abris à animaux

Pour les bâtiments non liés à une activité agricole (demande d'un particulier), une demande d'autorisation est nécessaire dans la mesure où la surface du bâtiment n'excède pas 50 m² et présente au moins un côté ouvert. Ces bâtiments sont soumis aux prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental et doivent respecter une distance de 50 mètres par rapport aux habitations occupées par des tiers ou aux limites de zones constructibles définis dans les documents.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits :****1.1- Les constructions destinées :**

1.1.1- à l'industrie

1.1.2- à la fonction d'entrepôt sauf cas visés à l'article 2

1.1.3- à l'exploitation agricole ou forestière

1.2- Les installations classées soumises à déclaration et autorisation sauf cas visés à l'article 2

1.3- Camping et stationnement de caravanes :

1.3.1- les caravanes isolées

1.4- Les habitations légères de loisirs :

1.4.1- les parcs résidentiels de loisirs

1.5- Les installations et travaux divers suivants :

1.5.1- les parcs d'attraction

1.5.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

1.5.3- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction admise dans la zone

1.5.4- les garages collectifs de caravanes sauf cas visé à l'article 2

1.5.5- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autres débris

1.5.6- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions :**

2.1- Les installations classées si elles correspondent à des besoins concourant à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles n'engendrent pas de risques et nuisances (bruits, trépidations, odeurs...) incompatibles avec le caractère de la zone.

2.2- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous réserve d'être liés au commerce et à l'artisanat installé à proximité.

2.3- Les garages collectifs de caravanes, dans les bâtiments existants à l'approbation du PLU.

2.4- Toutes les constructions admises dans la zone devront être édifiées à plus de 5 mètres d'un cours d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3-

3.1- Accès

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3.1.2- Les accès des riverains sur les voies publiques notamment sur la RD81 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

3.1.3- Lorsque le terrain est desservi par au moins deux voies publiques (dont la RD) l'accès sur la RD n°81 qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

3.2- Voirie

3.2.1- Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules puissent faire demi tour.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-

4.1- Eau potable

4.1.1- Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées et sera conforme à la réglementation applicable au système d'assainissement collectif.

4.3- Réseaux secs

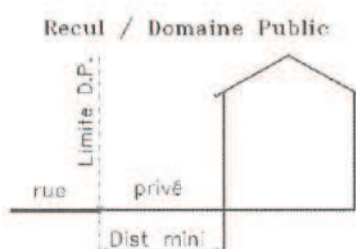
4.3.1- L'ensemble des réseaux secs de nouvelles constructions devra être enfoui

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-

- 5.1- Tout terrain devra avoir une superficie suffisante pour réaliser la filière définie par le pétitionnaire et validée par l'organisme chargé du contrôle.

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

6- Rappels :

- 6.1- Le long de la RD 81, les façades sur rue des constructions devront être édifiées à une distance comprise entre 10 et 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie
- 6.2- Pour les autres voies, les façades sur rue des constructions nouvelles devront être édifiées à une distance de l'alignement des voies comprise entre 5 et 20 mètres.
- 6.3- Dans tous les cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé ou de la marge de reculement qui s'y substitue, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, soit $H < L$.
- 6.4- Pour la transformation, l'extension ou la reconstruction en cas de sinistre d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux cités dans les articles précédents, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- 6.5- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1- Les constructions seront édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Tout recul sera au moins égal à 3mètres.
- 7.2- Les constructions devront être édifiées en recul minimum de 30 mètres des limites du domaine forestier.
- 7.3- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante observant un recul inférieur à ceux de l'article précédent, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans être plus proche de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- 7.4- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif et les édifices publics monumentaux tels que les clochers, réservoirs, châteaux d'eau pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8-

- 8.1- Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9-

- 9.1- Pour les dépendances (sauf piscine et entrepôts à usage professionnel), l'emprise au sol totale est limitée à 25 m², extension comprise et par unité foncière.
- 9.2- Pour les dépendances existantes et ne respectant pas cette règle, aucune extension ne sera admise.

(* : sont considérées comme dépendances toutes constructions non accolées à la construction principale de type : garage, abris à bois, de jardin, à animaux, etc.)

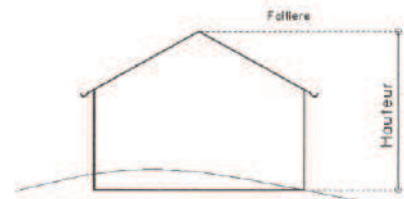
ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

- 10.1- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

10.2- La hauteur maximale des dépendances isolées, ne doit pas excéder 3,5m toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise

10.3- Dans tous les cas, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit $H < 2L$.



10.4- La hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.5- Pour la transformation, l'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à celles citées dans les articles ci-dessus, la hauteur autorisée sera dans la limite de la hauteur préexistante.

10.6- Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1- Le permis de construire ou la déclaration de travaux 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.

11.2- Pour les éléments paysagers repérés au plan * (type calvaire, fontaine, monuments...).

11.2.1- la démolition, la destruction de tout élément paysager est interdite,

11.2.2- tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

11.2.3- toute modification est interdite,

11.3- Façades sur rue

11.3.1- Pour les constructions repérées au plan par le symbole  :

11.3.1.1- Toute démolition ou tout masquage de porte charretière (arrondie ou droite), oeils de bœuf, statuaire, ou autre élément architectural est interdit. Toute modification de façade sur rue devra réintégrer ces éléments.

11.3.1.2- Les percements d'origine des façades sur rue doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine et dans leur alignement

11.4- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

11.5- Toitures - Volumes

11.5.1- La pente des toitures sera comprise entre 25 et 35°.

11.5.2- Les toitures à 4 pans sont interdites.

Les règles 11.5.1 à 11.5.2 ne concernent pas les équipements d'infrastructure.

11.5.3- Les extensions ou transformations de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées.

11.5.4- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux :

- qui présentent la coloration rouge à brun
- qui respectent l'aspect de la tuile mécanique.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, panneaux solaires et autres équipements.

11.5.5- Les panneaux solaires sont dans le plan de la toiture

11.6- Aspect et coloration de façade

11.6.1- Le ton général des façades sera de teinte pastel. (le vert et le bleu ne sont pas autorisés)

11.6.2- Les couleurs vives sont interdites

11.6.3- Les matériaux de gros œuvre (blocs agglomérés) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

11.6.4- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

11.7- Huisseries

11.7.1- Les huisseries et volets roulants des constructions principales quels que soient leurs modèles seront posés en ménageant un tableau.

11.8- Clôtures.

11.8.1- Les clôtures sur rue pourront être constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...)
- d'un dispositif à claire-voie

11.8.2- La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2 mètres.

11.8.3- Les haies végétales sont interdites en clôture sur rue

Cependant, les caractéristiques des clôtures pourront être adaptées dans certains cas pour conserver des angles de visibilité et garantir la sécurité des usagers de la route.

11.9- Autres

11.9.1- Les abris à animaux auront au moins un côté ouvert

11.9.2- Sont interdites, les copies de modèles d'architecture étrangers à la région

11.9.3- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale et ne pourront être réalisés avec des matériaux de fortune.

11.9.4- Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.10- Les règles précisées ci dessus ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13-

13.1- Les nouvelles haies de thuyas et autres conifères sont interdites.

13.2- Les haies autorisées seront diversifiées et composées d'arbustes à feuilles caduques

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14-

14.1- Les constructions devront respecter un COS minimum fixé à 0,05.

14.2- Les possibilités minimales d'occupation du sol ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructure ; cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements