

CHAPITRE 2 - ZONE UB

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- 1.1 Toute construction nouvelle à usage d'habitation dont la Surface de plancher excède 1000 mètres carrés.
- 1.2 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration, notamment les carrières.
- 1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.
- 1.4 Les établissements de commerce et d'artisanat d'une Surface de plancher supérieure à 300 mètres carrés.
- 1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules hors d'usage susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 1.6 Les nouvelles constructions agricoles.
- 1.7 La création et l'extension d'étangs.

UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1 L'extension des constructions existantes est autorisée sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- 2.2 Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existant sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.
- 2.3 Les modifications ou extensions de bâtiments agricoles à condition qu'il ne s'agisse pas d'installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- 2.4 Sont soumis à autorisation :
 - les aires de stationnement ouvertes au public, et susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les dépôts de véhicules (hors épaves) susceptibles de contenir au moins dix unités ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.5 Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- 2.6 La construction des abris de jardin qui doivent s'intégrer harmonieusement avec le caractère villageois de Wisembach et sont limités à 30 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UB 3 : Accès et voirie

3.1 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.1.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique sont limitées à un accès de 4 mètres de largeur maximum par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessités découlant de l'utilisation des lieux.

3.2 Voirie : Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ainsi qu'aux opérations qu'elles sont destinées à desservir. Elles doivent être conçues de manière à permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie.

En aucun cas, leur largeur de chaussée ne peut être inférieure à 5 mètres.

3.3 Tout nouvel accès sur la route nationale 59 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

UB 4 : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable : le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Eaux usées : en l'absence de réseau collectif d'assainissement, les dispositions applicables sont celles de la réglementation nationale en vigueur. Lorsque le réseau collectif d'assainissement sera créé il y aura obligation de s'y raccorder. Les constructeurs devront donc fournir un dispositif de raccordement au réseau collectif.

- 4.3 Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ni augmenter les ruissellements et les nuisances par rapport à la situation existante à la date du dépôt du projet. Aucun ruissellement induit par un projet ne doit occasionner de nuisances sur les fonds voisins et notamment sur les voiries.

En l'absence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les constructions ou les aménagements doivent être conçus de manière à obliger la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain par tous les dispositifs appropriés (puit perdu, drain de restitution, fosse ou noue...).

Les eaux pluviales pourront être utilisées pour d'autres usages (arrosage des jardins, lavage...). Les plans d'eau sont interdits.

Des dispositifs à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisés.

- 4.4 Electricité et télécommunications : les branchements particuliers doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques particulières.

UB 5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

Pour l'implantation des constructions, les distances par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation générales, sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction au point de la limite d'emprise de la voie ou du domaine public.

- 6.1 Les constructions seront implantées soit suivant l'alignement des bâtiments voisins existants, soit avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement des voies. Les bâtiments existants dans la marge de recul (0 à 4 mètres) peuvent être modifiés ou même agrandis à condition que les travaux n'aggravent pas la situation existante.
- 6.2 Les annexes aux habitations principales pourront être implantées sur limite séparative.

UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel :

L'implantation des constructions, les distances par rapport aux limites séparatives sont mesurées horizontalement à partir de tout point de la construction le plus rapproché de la limite séparative de propriété.

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 trois mètres.

Aucune construction ne peut être autorisée à moins de 10 mètres des crêtes des berges des cours d'eau repérés sur le document graphique du PLU.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux extensions ou modification des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul et sans diminution du recul existant,
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aucune construction ne peut être édiflée à moins de 30 mètres des limites cadastrales des parcelles boisées soumises ou non au régime forestier. Toute distance inférieure est source de nuisance pour les habitations voir de risque en cas d'évènement climatique majeur.

Ces règles peuvent être adaptées dans le cas de travaux de restauration ou d'extension sur le bâti existant en date d'approbation du P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas d'aggravation de la situation initiale

UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

UB 9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

UB 10 : Hauteur maximale des constructions

Rappel :

La hauteur maximale des constructions correspond à la différence d'altitude, mesurée verticalement, entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

En présence d'un terrain pentu, la hauteur sera mesurée à l'aplomb du point le plus haut du terrain naturel au droit de la projection verticale de la construction.

- 10.1 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 9 mètres au point le plus bas rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel. Cette hauteur est portée à 11 mètres pour les immeubles d'habitat collectif (au moins deux logements).

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées... Il est précisé que les enseignes ou panneaux publicitaires ne peuvent être reconnus comme tels.

Les modifications des constructions existantes d'une hauteur absolue supérieure à 9 mètres, notamment leur extension dans le sens du faîtage pourront respecter la hauteur d'origine.

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant, sauf nuisance déclarée.

La hauteur en tout point du faîtage d'équipements publics et de santé peut atteindre 15 mètres lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles le nécessitent.

UB 11 : Aspect extérieur

- 11.1 Bâtiments : les constructions, quelle que soit leur destination, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, du site et des paysages, ainsi qu'avec la préservation des perspectives monumentales.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles ainsi que les bâtiments secondaires doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

11.2 Matériaux : les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition, notamment les parpaings et briques creuses, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

11.3 Toitures :

11.3.1 Les toitures des constructions doivent avoir une pente comprise entre 25 et 30°. Les toitures deux pans sont préconisées.

Les couvertures seront de teinte rouge, brun ou gris. Des panneaux solaires peuvent y être intégrés.

11.3.2 Des toitures de forme et d'aspect différents peuvent néanmoins être admises dans les cas suivants sous réserve de préserver l'intégration au site et de rester dans le même ton que la toiture :

- pour des constructions annexes à la construction principale existante
- si elles coiffent des constructions ou parties de construction non visibles du domaine public,
- pour des bâtiments publics.

11.3.3 Dans tous les cas, les matériaux de couverture à caractère précaire sont interdits.

11.4 Clôtures et aménagements extérieurs :

11.4.1 Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une réelle unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les plantations de haies doivent être limitées à une hauteur de 2 mètres. L'utilisation de plantation caduque est préconisée.

11.4.2 Les clôtures doivent être constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierre de taille d'une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative de voisinage.

- soit de dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur inférieure à 0,7 mètre, l'ensemble ne devant pas excéder 1,5 mètres coté rue et 2 mètres en limite séparative de voisinage.

- 11.5 Antennes paraboliques : sauf impératif technique, celles-ci doivent être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).
- 11.6 Les citernes de gaz et de fioul doivent être dissimulées de manière à préserver le caractère rural du village.).
- 11.7 Les installations permettant de développer les énergies durables et / ou renouvelables sont autorisées sous condition qu'elles soient bien intégrées au projet.

UB 12 : Stationnement

- 12.1 Lors de toute opération de création de logement, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement permettant l'accueil de deux véhicules (hors garage) par maison individuelle et l'accueil d'un véhicule par logement compris dans un immeuble d'habitat collectif.

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus à cette liste est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour chaque opération, la moitié au moins des emplacements nécessaires doivent être non clos et directement accessibles depuis la voie publique.

- 12.2 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UB 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manoeuvre ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts, constitués d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.