

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est à usage d'habitation à dominante pavillonnaire, de création relativement récente. Elle a vocation principale celle d'habitations individuelles, de services et de bureaux.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les activités autres que celles admises à l'article Ub 2 du présent Règlement,
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- 3 - Les constructions ou les changements de destination à usage industriel, agricole et d'entrepôt commercial,
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation,
- 5 - Les carrières ou gravières,
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées ou regroupées.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions ou les changements de destination à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains environnants.

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

26/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

1 - Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. L'accès doit être soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'ait obtenu une servitude de passage.

Chaque unité foncière ne doit présenter qu'un seul accès sur la voie publique, ou la voie privée ouverte à la circulation publique. Cet accès doit desservir notamment les groupes de garages individuels et les parkings imposés par les dispositions de l'article Ua 12.

Lorsque le terrain est riverain au moins de deux voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. L'interdiction d'accès automobile individuel direct sur la Route départementale N° 29 doit être respectée. Pour les autres Routes Départementales, il est demandé un recul de 6 mètres pour le portail par rapport à l'emprise de la Route.

2 - Voies nouvelles :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

L'ouverture des voies publiques ou privées est conforme aux Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.5.

D'autres caractéristiques de voies peuvent être acceptées si elles répondent au vu d'un plan masse à la volonté de maintenir le caractère de l'espace urbain.
Les voies en impasse destinées à être reversées au Domaine Public sont interdites.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règles en vigueur.

27/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif et évacuer ses eaux usées au dit réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et sauf pour les lotissements, les eaux usées domestiques peuvent et doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.

L'assainissement des bâtiments autres que les maisons d'habitation individuelles doit faire l'objet d'une étude particulière pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et le choix du mode et lieu de rejet.

3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le milieu hydraulique superficiel collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, mais également d'une façon générale, le constructeur ou l'aménageur doit réaliser sur son terrain et à ses frais les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention puis l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

4 - Electricité - Courants faibles :

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine privé doit être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

Les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux notamment de vidéocommunication et de distribution d'énergie doivent être de préférence intégrés aux constructions. En cas d'impossibilité technique justifiée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions.

5 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements doivent être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il peut être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris doivent pouvoir être dissimulés sans compromettre leur accessibilité.

28/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le terrain n'est pas encore raccordable au réseau d'assainissement collectif, la

superficie minimale du terrain doit être de 2 500 m² conformément à la Carte d'Aptitude

des Sols annexée au présent P.L.U. Cette disposition ne s'applique pas pour l'aménagement, la restauration et l'extension mesurée des bâtiments existants (à savoir

20 % de la S.H.O.N.) sans création de nouveau logement sous réserve qu'un emplacement suffisant soit disponible afin de pouvoir installer un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation édictée par la Carte d'Aptitude des Sols annexée au présent P.L.U.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance au moins égale à :

- 5 mètres de l'alignement de l'emprise des voies avec automobiles,
- 3 mètres de l'alignement de l'emprise des espaces publics sans automobile.

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

1 - Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative

au moins égale à 3 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative est possible pour les seuls garages ou annexes à l'habitation à condition que :

- la hauteur du bâtiment mesurée sur la limite séparative n'excède pas 2,80 mètres sur acrotère de toiture-terrasse non accessible, ni 2,50 mètres sur sablière de toiture traditionnelle, ni 4 mètres en sommet de cette toiture traditionnelle,
- la longueur cumulée des constructions annexes mesurée sur l'ensemble des limites séparatives ne doit pas excéder 10 mètres.

3 - Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises pour

les aménagements et extensions inférieurs à 20 m² de surface hors oeuvre nette des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

4 - Les piscines enterrées et non couvertes doivent être implantées à une distance

des limites séparatives au moins égale à 1,50 mètre.

29/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - La hauteur de toute construction est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère ou du garde-corps pour les toitures-terrasses.

2 - La hauteur absolue de toute construction nouvelle ne peut pas excéder 7 mètres

sans pouvoir dépasser un étage sur le rez-de-chaussée.

3 - Le dépassement de cette hauteur maximale est admis pour les cheminées et pour les antennes T.V.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir les Dispositions Générales du présent Règlement, Article 5.1.

1 - Toitures :

□ La pente des couvertures traditionnelles est comprise entre 25 et 35 %. Elles doivent

être en tuiles de surface courbe.

□ Les couvertures en verre et panneaux solaires sont acceptés et considérés comme toitures en pente à condition que leurs pentes soient comprises entre 25 et 120 %.

□ Les toitures-terrasses, accessibles ou pas, peuvent être admises à condition qu'elles soient intégrées dans les toitures en pentes et à un niveau inférieur et qu'elles n'excèdent pas 40 % de la superficie totale des toitures.

30/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

2 - Clôtures :

Elles doivent être :

- soit en haies vives en utilisant des essences végétales locales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant,

- soit constituées de grilles, grillages ou autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne peut pas excéder 0,70 m. Ce mur doit être de même nature que le bâtiment principal.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre, sauf pour les ouvrages techniques, équipements collectifs ou activités économiques nécessitant des principes de sécurité spécifiques.

3 - Matériaux :

Les revêtements de façades et les murs bahuts des clôtures doivent être d'une conception en harmonie avec celles du bâti traditionnel.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings ciment, etc ...) sont obligatoirement enduits.

Les matériaux pour les annexes à l'habitation doivent être majoritairement de même nature et teinte que le bâtiment principal.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques, à l'intérieur des limites foncières.

Pour les constructions nouvelles, il est exigé :

1 - Habitations :

2 places de stationnement par logement et 1 place pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat.

2 - Bureaux et services :

1 place de stationnement par 40 m² de surface hors oeuvre nette.

31/58

P.L.U. de Pelleport - Elaboration Règlement

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

De manière générale, les espèces végétales existantes localement doivent rester privilégiées sur la Commune.

1 - Arbres Remarquables isolés ou alignés et Espaces Boisés Classés :

Néant.

2 - Plantation des aires de stationnement non couvertes :

Les aires de stationnement non couvertes sont plantées à raison, au minimum, d'un arbre de hautes tiges de même variété pour quatre emplacements.

3 - Dans les lotissements de plus de 10 logements, il est exigé que soit (soient) aménagé (s) un espace collectif d'un seul tenant au moins égal à 600 m² accessible

à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15.

Ce coefficient peut être dépassé pour les seuls cas de changement de destination de S.H.O.B. existante à la date d'approbation du présent P.L.U.