

Zones PLU :UB

Libellé ZONE À VOCATION RÉSIDENTIELLE

Date de la dernière		Coefficient Cos	0.30
Approbation	/ /	Date de création	25/01/2008
Modification	28/06/2012	Date de mise à jour	10/04/2014
Révision	/ /	Identité pour la dernière maj	
Mise à jour	/ /	Date de l'application anticipée	/ /

Règlement

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de Saint Didier sous Aubenas, à vocation principale d'habitations individuelles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à usage industriel, agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants. Le stationnement des caravanes isolées. Les terrains de camping et de caravanage. Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes. Les carrières. Les stands de tir.

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel, agricole, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage. Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage. Les entrepôts commerciaux sous réserve qu'ils soient liés à des activités de service et de commerce autorisés dans la zone. Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 3 - Accès et voirie

Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'être délivrées ne peuvent être autorisées que si les dimensions, tracés et caractéristiques des voies qui les desservent leurs sont adaptées.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Les eaux usées en provenance de toute occupation et

utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les voies communales : Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement actuel ou futur (emplacements réservés) des voies communales. L'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité (un retrait plus important pourra être demandé). Pour la RN 102 : Les constructions doivent être implantées à 15 m au moins de l'alignement actuel ou futur de la RN 102. L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, peut être autorisé. Ces règles ne s'appliquent pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. L'implantation des constructions ne devra pas porter atteinte à la sécurité et à la visibilité (un retrait plus important pourra être demandé).

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Sauf cas d'implantation en limite, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres. L'aménagement et la reconstruction des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre la limite séparative et le recul imposé, peut être autorisé. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les bâtiments non jointifs devront être implantés à une distance minimale de 4 mètres les uns des autres pour les constructions à usage d'habitation, et de 6 mètres, pour les constructions à usage d'activité. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes et à l'aménagement des bâtiments existants.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol du bâti est limitée à 50 % de la surface de la parcelle.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1, pour une hauteur maximale de 8 mètres, mesurée au point le plus haut. Pour les constructions édifiées en limite séparative, la hauteur maximale mesurée au point le plus haut est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative. La hauteur des murs de clôture ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains. Les clôtures à l'alignement des voies publiques doivent être constituées d'un mur en maçonnerie ou moellons enduits. Le galet sera de préférence utilisé. Pour les annexes, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit. La couleur des enduits doit respecter le ton de la façade du bâtiment principal.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

De manière générale chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement. Pour les opérations de plus de 5 logements, le constructeur pourra s'affranchir de cette obligation s'il y a impossibilité technique ou architecturale de réaliser les places de stationnement sur l'unité foncière considérée, par le paiement d'une participation financière à la commune, si elle instituée, ou la réalisation d'un nombre de places équivalent dans un rayon de 300 mètres (L 421-3 du code de l'urbanisme). Constructions à usage de service : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher du bâtiment. Constructions à usage de commerce : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 70 % de la surface de vente ou d'exposition.

Hôtels et restaurants : Une place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour dix mètres carrés de salle de restaurant. Constructions à usage artisanal : Une place de stationnement pour quatre vingt mètres carrés de surface de plancher de l'établissement. Établissements scolaires : 2 places par classe. Salle de spectacles et de réunions : 1 place pour 3 sièges. Ces règles ne s'appliquent pas en cas de restauration ou de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Le cos est fixé à 0,3.