

Règlement de la zone Ub

Il s'agit des quartiers périphériques du bourg de Lezay, construits généralement sur un mode pavillonnaire. Leur principale vocation est l'habitat. Le village de retraite se trouve dans la zone Ub.

La zone Ub comprend un secteur Ubi caractérisé par des risques d'inondation définis par le Plan des surfaces submersibles qui figure en annexe du PLU. Dans ce secteur, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux seront soumises à l'avis des services de l'Etat compétents.

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

Article Ub1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Sont énumérés toutes les occupations et utilisations du sol interdites dans la zone. La liste est limitative.

- 1.1 - Les nouveaux sièges et bâtiments d'exploitation agricole,
- 1.2 - Les activités industrielles et activités économiques engendrant des risques ou nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.3 - Les lotissements à usage d'activités,
- 1.4 - Les terrains de caravanes et les terrains de camping,
- 1.5 - Les travaux et installations divers suivants :
 - Les parcs d'attraction ouverts au public
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
 - Les affouillements et exhaussements des sols sur une surface supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède un mètre.
- 1.6 - Les carrières.
- 1.7 - Les constructions à usage artisanal et les installations classées non liées à l'activité urbaine

Article Ub2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 2.1.- Les constructions à usage d'activité artisanale et autres activités économiques compatibles avec le caractère de la zone (notamment stations-services, garages, chaufferies d'immeubles, pressings, etc.), à condition que :
 - Des dispositions particulières soient prises afin d'éviter toute gêne et risques pour le voisinage (nuisances sonores ou visuelles, incendie, explosion,...)
 - Les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de

circulation) et les autres équipements collectifs.

2.2 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées

2.3 - Les constructions liées aux activités déjà existantes dans la zone à la date de publication du P.L.U.

2.4 - En outre, dans le secteur inondable Ubi, les constructions autorisées devront respecter les conditions particulières suivantes :

2.4.1- les constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m du niveau du terrain naturel ; elles ne comporteront pas de sous-sol ;

2.4.2- les clôtures seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur

2.4.3- les constructions et occupations du sol ne devront pas créer d'obstacle notable à l'écoulement des eaux et à l'expansion des crues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par un acte authentique et par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.2 - Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le permis de construire pourra être refusé si les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies ne sont pas adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ub4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre utilisation ou occupation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

4.2 - Assainissement

4.2.1 : Dispositifs d'assainissement d'eaux usées.

Le branchement est obligatoire sur le réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de dispositif d'assainissement d'eaux usées ou lorsque le branchement est impossible, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux exigences des textes réglementaires. A

titre de recommandation et selon les dispositions du plan de zonage d'assainissement, ces dispositifs doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif s'il se réalise.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

4.2.2 : Rejet des eaux pluviales

Les eaux de trop plein seront évacuées vers le réseau collecteur.

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées séparatif est interdit.

4.3 - Electricité – Téléphone

La création, l'extension de réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront, soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

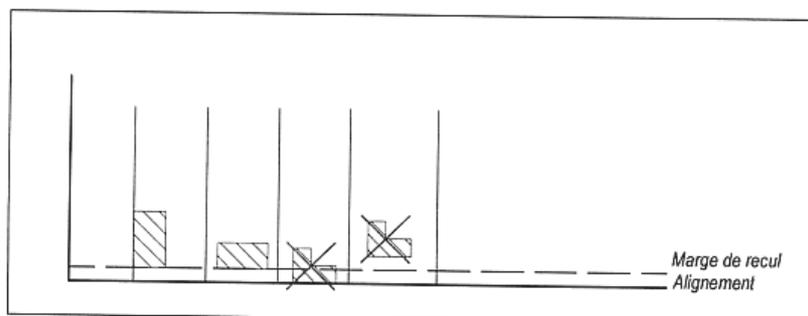
Dans les opérations groupées, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

Article Ub5 - Superficie minimale des terrains

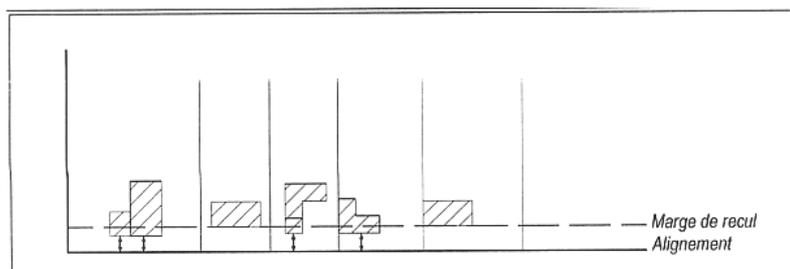
Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub 6 après modification en date du 14-09-2011 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Tout ou partie des constructions nouvelles doit être implanté sur la marge indiquée au plan lorsqu'elle existe.

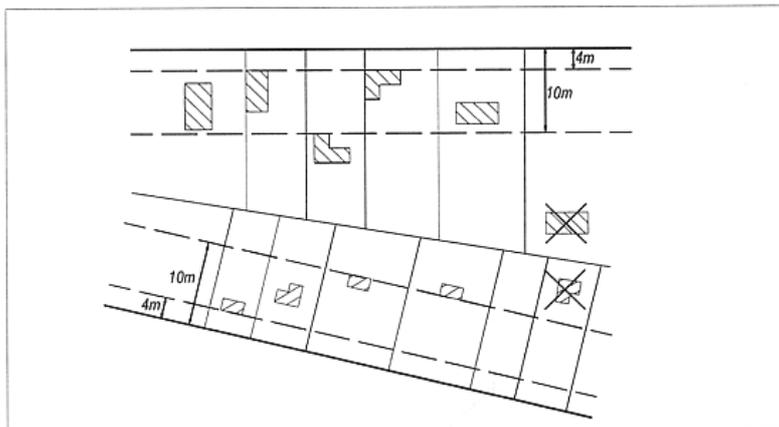


6.2 – A l'intérieur des marges de recul, les extensions des constructions existantes peuvent être exceptionnellement implantées jusqu'à l'alignement de fait des constructions existantes ou à agrandir.



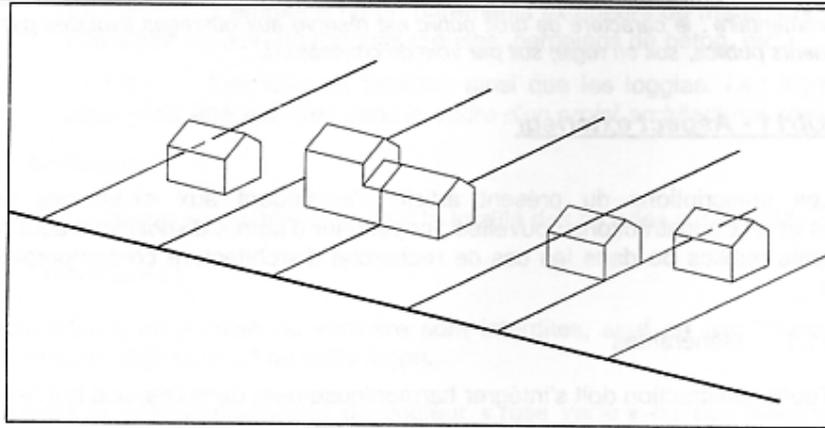
Commentaire : l'alignement de fait est constitué soit par les constructions situées de part et d'autre du projet sur la même parcelle ou une parcelle voisine, soit par la construction à agrandir elle-même.

6.3 – A défaut de marge indiquée au plan, l’implantation des constructions nouvelles doit se faire entre 4 et 10 mètres à partir des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



Article Ub7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter sur les limites.

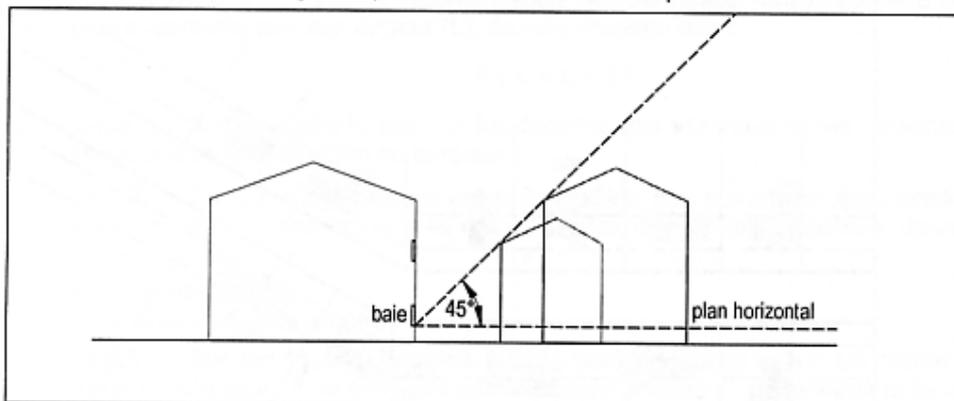


7.2 - Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite, les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble situé sur une parcelle voisine qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

7.3 - Par ailleurs, en cas de retrait depuis les limites séparatives, le retrait doit être au moins égal à 3 m.

Article Ub8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être séparés par une distance au moins égale à 3 mètres. De plus, ils 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 Ub9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle.

Article Ub10 après modification en date du 14-09-2011 – Hauteur maximale des constructions

Cette règle ci-dessous ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques de droit public.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment ; ouvrage techniques, cheminée, et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 8 mètres.

Cependant, différentes hauteurs peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- en cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur maximale sera celle du bâti existant
- ou dans le cas de mise en valeur architecturale de bâtiments existants ou de restitution de la volumétrie d'origine ou de reconstruction d'éléments architecturaux pour les constructions présentant une architecture exceptionnelle et (ou) patrimoniale.

Commentaire : le caractère de droit public est réservé aux ouvrages exploités par les collectivités ou établissements publics, soit en régie, soit par voie de concession.

Article Ub11 - Aspect extérieur

Les prescriptions du présent article s'appliquent aux extensions des constructions existantes et aux constructions nouvelles ; cependant d'autres dispositions sont possibles pour les équipements publics ou dans les cas de recherche d'architecture contemporaine ou d'économie d'énergie.

11.1 - Généralités

Toute construction doit s'intégrer harmonieusement dans l'espace qui l'environne.

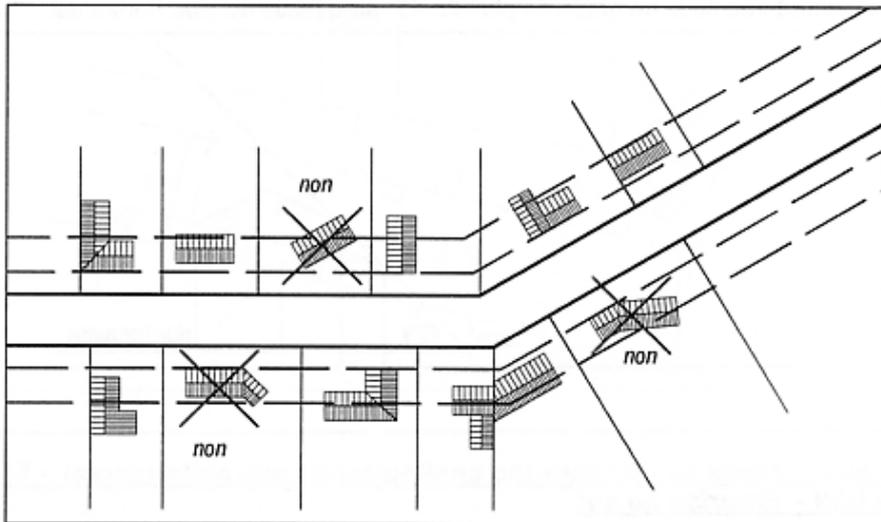
Commentaire :

Toute construction nouvelle devra faire l'objet d'un plan d'élévation ou de photographies faisant apparaître de part et d'autre du projet les 3 immeubles voisins et montrant sa bonne intégration à l'ensemble.

Dans le cas de projet sur un terrain provenant d'un regroupement de plusieurs parcelles, la construction devra restituer par un traitement approprié de façades, vues du domaine public, une trame semblable à l'ancien parcellaire.

Le plan et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les terrassements extérieurs. Les talutages et mouvements de terre sont interdits. Dans le secteur Ubi, le rez-de-chaussée doit se situer à 0,50 m au-dessus de la voie d'accès au bâtiment.

L'axe principal du faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie desservant la parcelle.



Commentaire :

En cas de construction comportant plusieurs volumes, l'axe principal du faîtage s'entend comme le plus long faîtage de la (des) toiture(s). Les effets recherchés par cette règle sont

- *la constitution d'un front bâti, continu ou non, présentant majoritairement des murs de façade, ou éventuellement des murs pignon*
- *des emprises au sol des constructions en forme de rectangle ou de L parallèles aux voies publiques. Les murs obliques sur de courtes parties des constructions peuvent être tolérés si l'harmonie générale du lieu l'exige.*

Sont interdits :

- 11.1.1 - Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.

11.1.2 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (briques creuses, parpaings de béton, etc.)

11.1.3 - Les toits en terrasse ainsi que les loggias. *Les loggias pourront cependant être admises dans le cadre d'un projet architectural contemporain.*

11.2 - Matériaux :

L'emploi de la brique ou du bois à nu pour la totalité des façades est interdit.

11.3 - Couvertures :

Les couvertures en ardoise ou similaire sont interdites, sauf en cas d'extension ou de rénovation de l'existant déjà couvert de cette façon.

Sont exigés la tuile traditionnelle de couleur « rose varié » ou des matériaux d'aspect analogue. D'autres matériaux de couverture comme le verre peuvent être admis pour les vérandas.

La pente des toits en tuile ne doit pas dépasser 30°.

En cas d'extensions, les pentes et matériaux des toits doivent être identiques à ceux de la construction existante.

Les toits à un pan sont interdits, sauf en cas d'extension d'une construction existante et sous réserve de reprendre la même pente que dans la première construction.

11.4 - Murs extérieurs

Lorsque les murs extérieurs seront enduits ou peints, des tons rappelleront les enduits traditionnels (ton « pierre », sable « de pays », etc.)

11.5 - Ouvertures :

11.5.1 - Des ouvertures à dominante verticale sont exigées de telle sorte que la hauteur (h) des ouvertures visibles depuis la voie desservant la parcelle doit être plus importante que leur largeur (L), de telle manière que :

$$1,3 L < h < 2 L$$

Cette règle ne s'applique pas sur les façades des vérandas et les constructions à usage autres qu'habitation ou bureaux.

11.5.2 - En cas d'agrandissement ou réduction des ouvertures des constructions traditionnelles ou des ouvertures respectant les dispositions ci-dessus, doivent être maintenus :

- l'axe des travées
- la proportion des fenêtres

11.5.3 - Sur les façades visibles depuis l'espace public et sur un même niveau d'une construction, il ne peut être admis plus de 2 hauteurs de fenêtres différentes.

11.5.4 - Les ouvertures doivent être cernées d'un entourage de pierres, de brique ou de ciment, ou d'une bande peinte d'un ton plus clair que celui du mur.

11.5.5 - Pour les constructions neuves comme en cas de réfection, rénovation ou changement de destination, il doit être créée ou préservée une embrasure extérieure des ouvertures, qui ne dépasse pas 20 cm de profondeur pour les fenêtres.

11.5.6 - Les chien-assis et chien-couchés sont interdits.

11.5.7 - Les linteaux doivent être droits.

Seules les portes cochères peuvent présenter un cintre léger.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être acceptées selon le parti architectural présenté.

11.6 - Divers :

Les éléments extérieurs des équipements de climatisation ne doivent pas être visibles de la voie publique.

11.7 - Clôtures :

Les clôtures, quand elles existent, doivent être constituées soit :

- D'un mur plein de 1,50 mètre de hauteur maximum
- D'un muret surmonté d'une grille à claire-voie.
- D'un grillage doublé d'une haie

Dans le cas de clôtures constituées de matériaux en vue d'être recouverts, un crépissage en harmonie avec celui de la construction est exigé.

Les supports des portails et portillons doivent avoir une section rectangulaire ou carrée et être constitués de pierre à nu, de brique ou d'un matériau destinés à être recouvert.

Dans le secteur Ubi, les clôtures seront ajourées sur les 2/3 de leur hauteur.

Conditions particulières : Les constructions qui ne répondraient pas à certaines conditions ci-dessus énoncées, peuvent être autorisées dans la mesure où elles font appel à la mise en œuvre de techniques nouvelles ou de techniques d'éco-construction.

Article Ub12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant à l'utilisation des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article Ub13 - Espaces libres - plantations - espaces boisés classés

Les végétaux à planter accompagnant le projet de construction ou constituant des haies doivent être choisis de préférence parmi les essences locales.

Les haies ne peuvent être composées exclusivement de conifères.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.