

Zone UB

Il s'agit des zones équipées de moyenne à faible densité à vocation principalement résidentielle de Ruoms. Elles sont destinées à accueillir des constructions en ordre continu ou discontinu.

On distingue : Un secteur UBt, où le stationnement des caravanes est autorisé. Lors que la zone est lié à une activité d'hébergement de plein air, le logement des travailleurs saisonniers et les équipements pour activités de loisirs sont autorisés.
Un secteur UBp, qui concerne le Mas de Grazel, où les prescriptions architecturales sont plus strictes et détaillées.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé qui vaut servitude d'utilité publique ainsi que l'étude donnant une connaissance complémentaire du risque inondation et porté à connaissance de la commune.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions à destination industrielle, agricole et forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants (sans changement de destination).

Les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules (sauf stationnement des caravanes en zone UBt).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Les campings et les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement des caravanes (sauf en zone UBt) et les dépôts susceptibles de contenir au moins dix véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes (sauf en zone UBt)

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

En zone inondable de l'Ardèche : Application du PPRi ou de l'étude donnant une connaissance complémentaire du risque inondation.

Dans les zones impactées par l'aléa fort; toutes constructions et modifications substantielles du bâti doivent être interdites.

Dans les secteurs urbanisés soumis à un aléa moyen ou faible, des opérations pourront être autorisées sous réserve du respect de prescriptions permettant de prendre en compte le risque.

Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage.

L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à destination industrielle ou agricole et forestière, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.

Pour le secteur UBt uniquement, seuls sont autorisés :

- le stationnement des caravanes et les entrepôts associés
Et sous réserve d'être lié et situé à proximité d'un camping existant :
- les bâtiments de logement des saisonniers
- les équipements de loisirs

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.

Le permis de construire ou d'aménager peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de l'intensité du trafic.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable 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.

Si le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la nature géologique du sol et conforme au schéma général d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes s'imposent, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : Bassins de retenue, noues, aires de stationnement drainantes, chaussées drainantes ...

Pour les nouvelles constructions, des ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être réalisés sur la base suivante :

- ouvrage de rétention : 45 l/m² de terrain imperméabilisé minimum
- débit de fuite : 80 l/s par hectare de surface aménagée

Ces ouvrages ou équipements seront intégrés au bâti ou aménagés dans le cadre d'un amé-

REGLEMENT - Document pour approbation -

nagement paysager.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction nouvelle doit être édifée à :

Pour les routes départementales n° 579 et 111 : 25 mètres au moins de l'axe de la voie.
Pour les autres routes départementales : 8 mètres au moins de l'axe de la voie pour toute construction en agglomération et 12,50 mètres hors agglomération.

Pour les voies communales : 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.

Les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement des ouvrages.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 m.

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article UB 10 - Hauteur

La hauteur est limitée à 7 mètres.

Pour le secteur UBt : La hauteur est limitée à 10 mètres.

Pour les constructions édifées en limite séparative, la hauteur est limitée à 3,5 mètres sur une profondeur de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions existantes.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Toute construction doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site,
- La couleur des façades doit respecter le nuancier présenté en annexe du présent règlement.

Aspect extérieur :

L'emploi à nu de matériaux bruts destinés à être crépis ou enduits (briques, parpaings, plaques de ciment...) est interdit.

Les finitions d'enduit dites «grattées» ou «frottées» doivent être privilégiées. La finition dite «écrasée» est proscrite.

Couvertures :

Dans le cas d'une couverture en tuiles, celles-ci seront en terre cuite, grande ondulation, dans le ton des toitures traditionnelles. Les couleurs rouge et noir sont interdites.

Orientation et ouvertures :

L'implantation des constructions et l'orientation des façades doivent être réfléchies de manière à limiter la consommation d'énergie.

Les ouvertures principales doivent permettre de favoriser les apports solaires.

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : Les terrassements ne sont admis que lorsque le projet de construction est correctement adapté au terrain.

Les clôtures :

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres (etc.) doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

REGLEMENT - Document pour approbation -

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage, des murs en pierres ou en maçonnerie, des parois en bois, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton, les végétaux artificiels et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,40 mètre.

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement de murs anciens en pierres en bon état de conservation,
- dans les opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.) sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est de 2,00 mètres.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

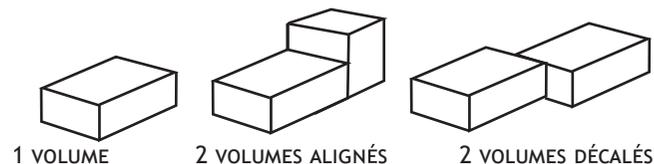
Pour le secteur UBp, en plus des règles édictées ci-avant :

Volumétrie :

Les nouvelles constructions devront comprendre de 1 à 2 volumes alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. Un troisième volume sera toléré pour un garage, une remise ou une terrasse couverte.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les toitures à 3 ou 4 pentes ne sont autorisées que sur les volumes en R+1. Les bois de charpente apparents sont interdits en pignon.



Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Application des dispositions générales.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

Les aires de stationnement de plus de cent mètres carrés doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour quatre emplacements.

Les haies vives doivent être composées d'essences locales.

Les haies monospécifiques sont interdites.

Un minimum de dix pour cent de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagée en espaces communs plantés.