

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ub est destinée à l'habitat, aux activités qui n'apportent pas de nuisances et qui restent compatibles avec l'habitat et le cas échéant à des équipements d'intérêt collectif compatibles avec l'habitat participant à la vie du bourg.

La zone Ub correspond aux secteurs urbains à dominante d'habitat qui se sont développés autour de la zone Ua du centre-bourg, de Marboeuf et du Rouet.

Elle présente un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

La zone Ub relève globalement de l'assainissement collectif mais peut comprendre des secteurs n'étant pas desservis par l'assainissement collectif et où les constructions admises relèvent de l'assainissement non collectif. Ces constructions devront être raccordées à l'assainissement collectif lorsque le raccordement au réseau public sera possible.

Il est à préciser que deux parties du secteur Ub, bordant la zone d'activités de la Croix-Danet et la zone commerciale des Halliers, intègre :

- . des terrains "tramés" à constructibilité limitée, conformément aux dispositions graphiques du plan de zonage. L'article 2 du règlement précise les constructions pouvant y être admises.

La zone Ub englobe aussi :

- . un secteur Ubm, réservé à l'extension et l'accueil d'activités médico-sociales,
- . des secteurs Ubc, dans lesquels l'implantation des constructions est conditionnée à des règles précisées aux articles 1, 2 et 6 du règlement de la zone.
- . deux secteurs Ub^{OAP} concerné par des orientations d'aménagement (cf. pièce n° 3 du P.L.U.), délimités sur les documents graphiques (plans de zonage) du P.L.U. conformément à leur légende et identifiés au présent règlement comme secteur Ub^{OAP4} et Ub^{OAP6} (le numéro qui suit faisant référence à l'orientation d'aménagement qui le concerne). Les futures constructions et aménagements réalisés sur ce secteur devront être compatibles avec les *orientations d'aménagement* ainsi définies.

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1°) l'implantation et l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou risque de nuisance, incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone, ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter,
- 2°) l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, de gravière et de mines, les affouillements et exhaussements du sol, sauf cas visés au 2°) de l'article Ub 2,
- 3°) les lotissements à usage d'activités,
- 4°) les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes,
- 5°) les plans d'eau,
- 6°) les dépôts de ferrailles, de déchets et de démolition, de véhicules usagés et de tous biens de consommation inutilisables,
- 7°) l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- 8°) l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées,
- 9°) le stationnement isolé de caravanes sur des terrains non bâtis quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- 10°) la construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale,
- 11°) **En secteur Ub à constructibilité limitée** (conformément au document graphique du plan de zonage), est interdite la création de construction principale à usage d'habitations ou d'activités y compris par changement de destination d'un bâtiment existant,
- 12°) **En secteur Ubm**, est interdite toute construction ou installation qui ne serait ni directement liée ni nécessaire à des activités médico-sociales,
- 13°) **En secteur Ubc**, la construction principale (de logements ou à usage d'activités) et le changement de destination ou d'affectation d'annexes à des fins de création de logements ou de bâtiment à usage d'activités professionnelles, à plus de 40 m de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction.

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

Sont admis sous conditions :

- 1°) l'aménagement, l'extension et la construction de bâtiments à usage d'activités sous réserve de les rendre compatibles avec les milieux environnants et que ces activités n'entraînent pas de nuisances et de dangers éventuels pour le voisinage et pour l'environnement ;
- 2°) les affouillements ou exhaussements du sol, à condition que :
 - . ils soient justifiés par la réalisation des constructions admises en zone Ub et sous réserve qu'ils ne compromettent pas la bonne intégration paysagère et urbanistique du projet,
 - . ils soient rendus nécessaires par des opérations ou travaux d'intérêt général,
- 3°) la création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés à l'article 9 du titre I du présent règlement), pour lesquels les règles des articles 3 à 16 du règlement ne s'appliquent pas, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité urbaine du secteur concerné.

- 4°) les éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est inférieure à douze mètres, à condition qu'elles ne soient pas à l'origine de nuisances sonores au titre des règles en vigueur et qu'elles respectent les conditions d'implantation précisées aux articles 6 et 7 (cf. implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) ;
- 5°) Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage identifié par le présent P.L.U., en application de l'alinéa 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17, R 421-23 et R 421-28 du Code de l'urbanisme ;
- 6°) **Dans les secteurs Ub^{OAP4} et Ub^{OAP6}** concernés par des *orientations d'aménagement*, les constructions y sont admises sous réserve de respecter les *orientations d'aménagement*, indiquées en **pièce n° 3 du P.L.U.**
Les opérations, aménagements et constructions admises devront respecter les principes d'aménagement définis et permettre la réalisation minimale de logements en compatibilité avec les orientations d'aménagement (cf. *pièce n° 3 du P.L.U.*).
- 7°) **En secteur Ub à constructibilité limitée** (conformément au document graphique du plan de zonage) sont admises les annexes aux constructions principales existantes,
- 8°) **En secteur Ubc**, l'implantation de logements ou d'activités compatibles avec l'habitat est admise à condition d'être réalisée à moins de 40 mètres de la limite d'emprise de la voie publique desservant la construction principale projetée.

Règles spécifiques aux annexes :

- 9°) la construction d'annexes avant la construction principale, seulement si elles sont liées et nécessaires à l'accomplissement de travaux de construction réalisés dans le cadre d'un permis de construire accordé.
- 10°) les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient réalisées à l'arrière de la construction principale, cette disposition ne concernant ni les vérandas, ni les piscines, ni les garages,
- 11°) les annexes détachées des constructions principales à usage d'habitation, à condition qu'elles soient limitées par logement à un maximum de :
 - . un seul abri de jardin,
 - . une autre annexe (autre que l'abri de jardin) et le cas échéant une piscine.

ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins pouvant être obtenu en application de l'article L. 682 du Code civil.

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée 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 disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Ces accès doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Tout projet prenant accès sur une route départementale peut être refusé si cet accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité sera appréciée compte-tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

3.2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies et les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et doivent être adaptées aux véhicules de répurcation.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de services publics de faire aisément demi-tour.

Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six logements, cet aménagement n'est pas exigé.

3.3. Cheminements piétonniers et cyclables

Tout projet permettant la création d'au moins 5 logements doit prévoir une possibilité de desserte par cheminement doux. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réalisation de 'voies partagées'.

Les cheminements "doux" (piétonniers, cyclables) identifiés aux plans de zonage conformément à leur légende, sont à conserver.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

4.2. Assainissement

4.2.1. EAUX USEES

Dans les zones relevant de l'assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relatives aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

Les rejets non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation de déversement délivrée par le gestionnaire des installations d'assainissement.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans les fossés ou le réseau d'eaux pluviales.

En secteur non raccordé à un réseau d'assainissement collectif, sont admises les installations d'assainissement non collectif, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement et conçues pour être raccordées au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectifs seront réalisés, toute construction nouvelle ou antérieure à la réalisation du réseau devra s'y raccorder.

4.2.2. EAUX PLUVIALES

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur. Pour tout nouveau projet de construction, les eaux pluviales devront être infiltrées en priorité.

Avant tout rejet des eaux pluviales, le propriétaire devra au préalable assurer à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement évacuées depuis la propriété,
- les installations nécessaires pour assurer la collecte et la rétention éventuelle des eaux pluviales.

Les eaux pluviales de toitures pourront être récupérées par des dispositifs de rétention et réutilisées à des fins domestiques selon des conditions respectant les normes en vigueur pour éviter tout risque sanitaire et toute remise en cause de la salubrité ou de la sécurité publique.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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.

Les eaux pluviales ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux usées.

4.3. Electricité, téléphone, télédistribution, communications numériques

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent obligatoirement être souterrains sur le terrain d'assiette concerné par le projet dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées. L'obligation de branchements souterrains pour leur alimentation, ne s'impose que dans le cadre de l'existence de réseaux déjà souterrains.

Toute opération générant la création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.

Dans les lotissements ou opérations groupées, les coffrets doivent être intégrés au bâti, aux clôtures ou parkings privés non clos.

4.4. Ordures ménagères

Toutes constructions ou installations nouvelles doivent permettre, à l'intérieur de l'unité foncière, le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères et les déchets en attente de leur évacuation.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères / tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En secteur relevant de l'assainissement non collectif, la superficie du terrain devra permettre d'assurer l'assainissement non collectif dans le respect des règles d'assainissement en vigueur et du zonage d'assainissement de la commune.

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

En dehors des secteurs situés en agglomération :

Les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 937,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 63.

Des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul. Dans ce cas-ci, les extensions et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).
- lorsque le projet de construction ou d'installation est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental. Dans ce cas-ci, les constructions devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départemental (distance de sécurité).

Au sein des secteurs situés en agglomération :

- a) Les constructions principales devront être implantées soit à l'alignement, soit en respectant un recul minimal de 3 mètres depuis la limite d'emprise des voies ou des emprises publiques.
- b) Des dispositions d'implantations différentes sont prévues dans les cas suivants :
 - pour respecter l'alignement par rapport à des constructions voisines, lorsque la construction projetée doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiés en tout ou partie, dans la marge de recul définie ci-dessus par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, sous réserve que ces implantations ne créent pas de gênes pour la sécurité publique ;
 - dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans les conditions définies à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme,
 - pour l'extension, la surélévation, la réhabilitation des constructions existantes déjà implantées dans les marges de recul,
 - pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur, débords de toiture...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
 - pour les bâtiments, installations et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif,
 - pour respecter les *orientations d'aménagement et de programmation* (cf. pièce n° 3 du P.L.U.) précisées pour les secteurs Ub^{OAP4} et Ub^{OAP6} (cf. plans de zonage).
- c) Dans tous les cas, les garages doivent respecter un recul minimal de **5 m** de la limite d'emprise des voies et emprises publiques les desservant.

Les annexes, à l'exception des garages, des piscines et des vérandas, ne doivent pas être implantées au devant de la construction principale, cette implantation est à considérer par rapport à la voie principale assurant l'accès routier à ladite construction.

- d) Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite du domaine public et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure au rayon de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb de routes départementales ne sera autorisé pour ce type d'implantation.
- e) Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliquent à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- f) **En secteur Ubc**, les constructions principales doivent être implantées à moins de 40 mètres de la voie publique préexistante (ou voie privée ouverte à la circulation publique) les desservant. Cette disposition ne s'oppose pas aux possibilités d'extension des constructions principales.

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

7.1.1. REGLES GENERALES

Lorsqu'elles ne s'implantent pas sur la limite séparative, les constructions doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère et jamais inférieure à 3 m.

Lorsqu'elles s'implantent en limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres par rapport à la limite des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres au droit de la limite.

Il peut être dérogé à cette règle :

- . dans le cadre de la reconstruction à l'identique d'une construction principale à usage d'habitation ou d'activités,
- . pour la mise en place de systèmes d'économie d'énergie, de matériaux, de techniques constructives favorisant la maîtrise de l'énergie (par exemple dans le cas d'installation d'isolation par l'extérieur,...) ou l'implantation de systèmes de production d'énergies renouvelables,
- . pour les constructions annexes qui pourront être implantées en limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m de la limite séparative, sous réserve de respecter les conditions définies à l'article Ub 10,

7.1.2. REGLES PARTICULIERES

- a) Au titre de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, ces présentes règles s'appliqueront également à chacun des lots issus de divisions foncières opérées par un lotisseur ou par le bénéficiaire d'un permis valant division.
- b) Dans le cadre de projets d'implantation d'éoliennes de moins de 12 mètres, la distance entre la limite séparative et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la hauteur du dispositif projeté (mât et pale compris).
- c) L'ensemble de ces dispositions ne s'applique pas aux bâtiments et ouvrages techniques des services d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de limitation à l'emprise au sol des constructions, à l'exception de celle des abris de jardins qui doit être inférieure à 12 m². Toutefois, l'emprise au sol des constructions est fonction des dispositions de l'article Ub 13.

ARTICLE Ub 10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale des constructions principales mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère

La hauteur maximale de la construction doit s'harmoniser avec celle des constructions avoisinantes.

Zone	Hauteur maximale des constructions principales à l'égout de toiture	Hauteur maximale des constructions principales au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses ou à faible pente)	Hauteur maximale des parties de constructions principales (à l'égout ou au sommet de l'acrotère) implantées en limite séparative et au-delà d'une bande de 20 mètres depuis la limite des voies et emprises publiques
Ub / Ubm / Ubc	7 m soit R+1+ comble ou R+1+ attique pour la construction principale	7 m	3,50 m au droit de la limite

* R : rez-de-chaussée

10.2. Hauteur maximale des annexes

Les annexes accolées à la construction principale devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la construction principale.

Les annexes séparées de la construction principale ne devront pas excéder une hauteur maximale de 3,50 m (à l'égout ou au sommet de l'acrotère en cas de toitures terrasses ou à faible pente).

10.3. Cas particuliers

- 1°) Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente à celles fixées ci-dessus peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faitage avec celles des constructions voisines.
- 2°) Une hauteur maximale supérieure à celle définie au tableau ci-dessus pourra être admise pour une construction venant s'accoler à une construction de hauteur supérieure établie ou s'établissant en limite séparative sur une propriété riveraine, à condition que :
 - . la construction projetée n'excède pas la hauteur maximale de cette construction,
 - . la façade de cette construction établie en limite séparative ne déborde pas de la façade de la construction riveraine.
- 3°) Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux lucarnes, cheminées et éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables,
 - aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, tels que poteaux, pylônes, antennes, candélabres.
 - aux constructions et installations d'intérêt collectif.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

11.1. Règles générales

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- l'unité et la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

En particulier, les éléments remarquables et significatifs de l'architecture qui participent à l'image du bourg devront être pris en compte dans le cadre d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute intervention et tous travaux sur les bâtiments de caractère et d'architecture ancienne, identifiés au document graphique du présent P.L.U. au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme ne doivent porter atteinte ni au caractère du bâtiment, ni à ses caractéristiques architecturales originelles et doivent en priorité respecter les volumes, les rythmes des percements, les matériaux relevant de l'architecture originelle de la construction.

De manière générale, tous travaux ayant pour effet de détruire ou de modifier un élément de paysage, tels que haies, boisements, petit patrimoine identifiés par le présent P.L.U., en application du 2° de l'article L 123-1-5-III et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues aux articles R 421-17 et R 421-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein des secteurs inventoriés au titre du 2° de l'article L. 123-1-5-III du Code de l'urbanisme, la préservation de la qualité architecturale et patrimoniale des bâtiments ne pourra s'opposer à des projets recourant à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou de production d'énergie renouvelable, dès lors que n'est pas affectée la qualité paysagère et urbanistique des bâtiments perçus depuis le domaine public.

NOTA. Les règles spécifiques suivantes ne s'appliquent pas aux installations, équipements ou bâtiments relevant de l'intérêt collectif.

11.2. Règles spécifiques

11.2.1. REGLES RELATIVES AUX TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

- a) La couverture de toute construction principale doit être réalisée en tuile traditionnellement utilisée localement (de teinte rouge nuancée) ou avec des matériaux conformes par leur aspect, leur tonalité et leur forme à la tuile, sauf dans les cas visés à l'alinéa b).

L'ardoise (naturelle ou artificielle) est autorisée dans le cadre de l'extension, de la reconstruction à l'identique ou de l'aménagement de constructions existantes déjà couvertes en ardoises.

La pente des toitures en tuiles ou matériaux d'aspect similaire des constructions principales doit être comprise entre 15 ° et 35 °, sauf cas visés à l'alinéa b).

Une pente maximale de 50 ° est admise pour les toitures en ardoises.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis.

b) Toutefois, il pourra être dérogé à ces règles (relatives aux pentes de toitures et aux matériaux employés en couvertures) :

- pour des constructions d'intérêt public ou collectif,
- pour des constructions de type bioclimatique ou recourant à des énergies renouvelables qui nécessiteraient des pentes ou matériaux de toiture différentes,
- pour des vérandas, des piscines,
- pour des parties de toiture traitées en arrondi ou en toiture-terrasse *.

Ces types de toiture devront être intégrés de manière harmonieuse à la construction.

* des parties de toitures terrasses ou arrondies sont admises sur les constructions principales dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale et que leur surface n'excède pas 60 % de l'emprise au sol totale de la construction.

Les couvertures en tôle ondulée et en fibrociment sont interdites.

11.2.2. MURS, FAÇADES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les façades des constructions, les matériaux employés et leur tonalité devront rester en harmonie avec ceux de l'ensemble du secteur.

Bardages :

Le bardage est interdit sur les murs en pierres, sauf s'il répond à des objectifs d'amélioration des qualités et performances énergétiques ou d'isolation thermique de la construction.

Le bardage en ardoise est interdit.

Les bardages en tôle ondulée galvanisée et les bardages brillants sont interdits.

Enduits de façade :

Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, tuile...) seront choisis de préférence.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur. Ils doivent être enduits.

Pour les murs de pierre, les enduits et joints à la chaux et au sable seront préférés aux enduits de béton.

Encadrements de portes et fenêtres

Dans le cas de rénovation ou de réhabilitation de bâtiments dont les encadrements des portes et fenêtres existants seraient constitués de briques, ces encadrements devront être préservés aussi bien dans la nature de leurs matériaux, que dans leurs dimensions et leurs proportions, et devront rester apparents.

11.2.3. REGLES COMPLEMENTAIRES SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL IDENTIFIEES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-5-III-2° DU CODE DE L'URBANISME

Tous travaux de réfection, de rénovation des constructions ainsi identifiées doivent reprendre les matériaux originels de la construction rencontrés sur le secteur concerné, ou bien utiliser des matériaux d'aspect identique.

Les percements existants doivent être conservés ou peuvent être légèrement modifiés à condition de respecter l'harmonie de la façade de construction concernée.

Des créations de percements sont admises à condition de respecter l'harmonie des façades.

Les détails architecturaux, caractéristiques du patrimoine ancien local en bon état, lorsqu'ils existent, doivent être conservés ou bien repris en cas de travaux modifiant l'aspect extérieur de la construction :

- . linteaux de portes conservés en pierres,
- . corniches, génoises,
- . encadrements en pierres de taille ou en briques des ouvertures,
- . souches de cheminées anciennes,
- . escaliers de pierres.

11.2.4. REGLES RELATIVES AUX ANNEXES

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, ... sont interdites. Les abris métalliques sont interdits. Les couvertures en tôle ondulée ou en fibrociment non teintées couleur tuile ou ardoise sont interdites.

Règles spécifiques aux annexes d'une emprise au sol de plus de 12 m²

Les annexes à la construction principale doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Elles doivent être conçues de telle manière :

- . que leur volume reste inférieur par rapport à la construction principale,
- . que leurs matériaux soient en harmonie avec la construction principale.

Les parements bois sont autorisés.

11.2.5. TRAITEMENT DES ABORDS

En dehors des travaux de terrassement nécessaires à l'édification de constructions, tout mouvement de terre tendant à créer des buttes artificielles de manière à implanter les constructions est interdit.

Les éléments techniques de climatisation et d'aérothermie devront être intégrés harmonieusement, de préférence dissimulés et non visibles depuis les voies ou places publiques. Il pourra être dérogé à cette règle dans le cas d'une impossibilité avérée et dûment justifiée.

11.2.6. REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

a) Dispositions générales

Les clôtures non végétales pré-existantes de qualité, telles que les murs ou murets de pierres (enduits ou non) doivent être conservées et entretenues. Leur extension se fera avec la même apparence.

L'édification de clôtures est facultative.

Les clôtures doivent être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière. Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture, ou de haie en bordure de route départementale pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le gestionnaire de voirie.

b) Types de clôtures :

Les clôtures éventuelles tant à l'alignement (de la voie ou place publique) que sur la profondeur de la marge de recul dans les cas précisés à l'article Ub 6, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Les clôtures éventuelles au-delà de la marge de recul peuvent être constituées de :

- mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

Les clôtures éventuelles en limites séparatives de zones A, An ou N, doivent être constituées par :

- un mur (parpaings enduits sur les deux faces ou pierres apparentes) d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'éléments de clôture : grilles, lisses..., l'ensemble n'excédant pas 2,00 m de hauteur.
- ou par un grillage sur poteaux bois ou fer
- ou par une haie végétale d'essences locales*, dans une hauteur maximale de 2 mètres
- Les clôtures en plaques de béton sont interdites

Ces éléments peuvent être doublés par une haie vive d'essences locales* et de préférence variées, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 2 m. Les haies constituées de résineux (thuyas, cupressus) sont déconseillées.

Les limitations de hauteur précisée ci-dessus ne s'appliquent pas aux piliers et à la restauration (sans rehaussement et en respectant les matériaux existants) de murs de pierres pré-existants de qualité.

* Essences locales : le choix des essences sera réalisé parmi celles précisées à l'annexe 1 du règlement.

ARTICLE Ub 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe du présent règlement fixe les normes applicables pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite (annexe n° 2).

En cas de réalisation d'aire de stationnement collectif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté et proportionné aux besoins de l'opération, en tenant notamment compte de la destination de la construction, des prévisions de fréquentation...

Pour le secteur Ubm et pour les constructions d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser doit permettre de satisfaire les besoins estimés liés aux usages et au fonctionnement du projet concerné.

12.1. Nombre de places de stationnement à réaliser

a) Constructions à usage d'habitation :

Il est exigé au minimum la réalisation de deux places de stationnement par logement (dont au moins une place extérieure, pouvant être couverte). Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Dans les lotissements et groupements d'habitations, il est demandé une place de stationnement supplémentaire en parking commun pour quatre logements.

Ces places de stationnement peuvent le cas échéant être assurées en tout ou partie, par la réalisation d'un espace de stationnement collectif ou mutualisé.

Pour les logements locatifs avec prêts aidés par l'Etat – article L123-1-13 du code de l'urbanisme, une seule place de stationnement est exigée.

b) Autres usages :

1°) Constructions à usage de bureau et de services :

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

2°) Constructions à usage commercial de plus de 150 m² de surface de vente:

Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente au-delà de 150 m² de surface de vente.

3°) Constructions à usage artisanal :

Une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

4°) Constructions à usage d'hôtel et de restaurant :

Une place de stationnement par 10 m² de surface de plancher de salle pour les restaurants et débits de boisson,

Une place de stationnement par chambre pour les hôtels.

Cumul des deux normes pour les hôtels-restaurants.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

12.2. Modalités d'application

Sauf disposition précisée ci-dessus, les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain distant de moins de 200 m situé en zone U et en respectant les conditions de desserte ci-dessus énoncées,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des articles L 123-1-2 et L 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

12.3. Stationnement pour les deux-roues

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés devra être aménagé, en dehors des voies publiques, pour les constructions à usage d'habitat collectif. Il sera exigé 1m² minimum par logement avec une surface minimum de 5 m², sauf pour les constructions existantes ou en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour les constructions nouvelles à usage d'activités, il sera exigé une place de stationnement de vélo pour 10 salariés.

ARTICLE Ub 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité, comprenant des arbres de haute tige caractéristiques de la végétation locale ou des haies végétales composées d'essences locales, doivent être maintenues. En cas de nécessité devant être justifiée, elles doivent être remplacées sur le terrain d'assiette concerné par le projet, par des plantations correspondant à des essences rencontrées localement. Le choix des essences sera fait parmi les espèces rustiques et forestières locales en évitant les espèces exotiques dites d'ornement (voir **annexe 1** sur les essences locales).

Les opérations comprenant plus de 5 logements doivent obligatoirement réserver au minimum 10 % de la superficie du terrain concerné par le projet à l'aménagement d'espaces communs (hors voirie) pouvant comprendre des aires de jeux et de loisirs, des espaces verts d'agrément, des bassins d'eau pluviale paysagers ou des noues, des cheminements piétonniers...

Pour toute opération présentant une surface imperméabilisée supérieure à 600 m², les eaux pluviales qui ne peuvent être infiltrées devront être rejetées aux réseaux d'eaux pluviales à un débit régulé, conformément au plan de zonage des eaux pluviales.

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération générant la création de logements doit intégrer les fourreaux nécessaires à leur éventuelle desserte par les communications numériques.