

ZONE Ub

Caractère de la zone :

Extrait du Rapport du Présentation :

La zone Ub comprend le faubourg de Vourey le long de l'Olon, ainsi que le secteur du château de Val-Marie. Elle correspond en fait à une mixité de bâti et de fonction importante, on y retrouve en effet, à la fois de la maison bourgeoise, de l'artisanat, mais aussi de la maison de ville ou pavillonnaire. La mixité de la zone doit être poursuivie tout en densifiant la construction.

Elle comprend un sous-secteur Ub1 qui correspond au château de Val Marie.

En outre, la zone Ub est concernée localement par des risques identifiés dans la carte des aléas. Des risques moyens et forts entraînent une inconstructibilité de la zone et un maintien du bâti à l'existant. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

- *Les secteurs indicés FCT (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas forts de crue rapide des rivières.*
- *Les secteurs indicés MG (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas moyens de glissement de terrain.*
- *Les secteurs indicés FG (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas moyens de glissement de terrain.*
- *Les secteurs indicés FCT, FG (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas forts de crue rapide des rivières et par des aléas moyens de glissement de terrain.*
- *Les secteurs indicés FCT, fg2 (repérés en zone rouge sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas forts de crue rapide des rivières et par des aléas faibles de glissement de terrain.*

Des risques faibles entraînent des conditions spéciales pour les autorisations à construire. La dénomination de la zone est complétée par un indice selon le type de risque :

- *Les secteurs indicés fv (repérés en zone bleue sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas faibles de ruissellement.*
- *Les secteurs indicés fg2 (repérés en zone bleue sur le document graphique) sont les zones concernées par des aléas faibles de glissement de terrain situées en amont des zones d'aléa moyen ou fort de glissement de terrain*

ARTICLE 1 - Ub : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone Ub sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'industrie, de commerce, d'entrepôt et d'hébergement hôtelier,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,

- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit (ferrailles, matériaux divers, déchets...), dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dans le sous-secteur Ub1 sont interdits :

- toute construction, occupation et utilisation du sol non autorisée dans l'article 2 - Ub.

Dans le secteur UbFCT est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

Dans le secteur UbMG est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

Dans le secteur UbFG est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

Dans le secteur UbFCT, FG est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

Dans le secteur UbFCT, fg2 est interdit toute construction nouvelle non autorisée à l'article 2.

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

Dans la zone Ub sont autorisées sous conditions :

les constructions à usage d'activités artisanales, les constructions ou installations à vocation agricole, les installations, travaux et aménagements dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité ou la salubrité des quartiers environnants.

Dans le sous-secteur Ub1 sont autorisés sous conditions:

les constructions et installation à vocation d'équipement public et d'intérêt public sous réserve d'une bonne intégration dans le parc du château.

Dans les secteurs où des risques naturels ont été identifiés (zone rouge) du document graphique du règlement :

Dans le secteur UbFCT sont autorisés sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,;
- la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;

- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

Dans les secteurs UbMG sont autorisés sous conditions:

- Les extensions sur bâti existant, à condition d'être limitées à 50 m² de surface de plancher sur des façades non exposées,
- les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m², les hangars non fermés ou non clos que s'ils sont liés à l'activité déjà existante sur la zone, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs UbFG sont autorisés sous conditions :

- les abris légers même s'ils sont fermés, les extensions et annexes de moins de 20m², les hangars non fermés ou non clos que s'ils sont liés à l'activité déjà existante sur la zone, sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente,
- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures, sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;

- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans les secteurs UbFCT, FG sont autorisés sous conditions :

- sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- la reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

Dans le secteur UbFCT, fg2 sont autorisés sous conditions :

- les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades et la réfection des toitures sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée,;
- la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite ;
- les constructions, les installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations

Dans les secteurs où des risques faibles ont été identifiés (zone bleue) du document graphique du règlement) :

Dans les secteurs Ubfv:

Les constructions nouvelles autorisées dans la zone Ub sont autorisées dans les secteurs Ubfv à condition que le niveau habitable ou utilisable soit surélevé d'une hauteur de 0.5m minimum au-dessus du terrain naturel au moment du dépôt de permis de construire. Cette surélévation ne s'impose pas dans le cas d'une extension ou de l'aménagement d'une construction existante, si le terrain a déjà fait l'objet d'une surélévation d'au moins 0.5m par rapport au terrain naturel dans le cadre d'un permis antérieur.

Dans les secteurs Ubfq2 :

- Les constructions nouvelles autorisées dans la zone Ub sont autorisées dans les secteurs Ubfq2, à condition que les réseaux existants soient aptes à recevoir les eaux usées ou les eaux pluviales et de drainage, sous réserve des conditions de gestion des eaux fixées à l'article 4.
- Les affouillements et exhaussements sont autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité y compris ceux rendus nécessaires pour la réalisation de constructions.
- Les piscines sont autorisées sous réserve de l'existence d'un réseau d'eaux pluviales apte à recevoir le cumul des eaux pluviales et de vidange de piscine.

ARTICLE 3 - Ub : ACCES ET VOIRIES

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 doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront comporter à leur extrémité un dispositif permettant à tout véhicule de réaliser un demi-tour.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elles peuvent être également refusées 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 la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE 4 - Ub : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations

présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement du Pays Voironnais (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Les eaux de vidange des piscines, pompes à chaleur, refroidissement etc... devront être rejetées au réseau d'eau pluviale s'il existe.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé.

La réutilisation des eaux pluviales doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions notamment à des fins domestiques.

Dans les secteurs Ubf2, en cas d'absence de réseaux aptes à recevoir les eaux usées ou les eaux pluviales et de drainage, les possibilités de rejet des eaux pluviales et de drainage doivent être étudiées :

- soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux (adoption éventuelle de mesures correctives pour maîtriser le débit) ;
- soit par infiltration dans le sol après épuration des eaux, si le sol le permet (aptitude à l'infiltration, espace disponible) sans aggravation du risque d'instabilité à terme

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Toute construction doit être raccordée au réseau d'évacuation d'eaux pluviales, s'il existe.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

Dans les secteurs Ubfg2 et Ub2fg2 :

Quatre secteurs A, B, C et D sont identifiés.

-Secteur A : Il existe un réseau d'assainissement collectif et d'eaux pluviales à proximité ;

-Secteur B : Il existe un réseau d'assainissement collectif à proximité mais pas d'eaux pluviales ;

-Secteur C : Il existe un réseau d'eaux pluviales à proximité mais pas d'eaux usées ;

-Secteur D : Il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales et d'eaux usées à proximité.

- **Le projet est identifié en zone A.**

Eaux usées :

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées établi sous la voie publique est obligatoire soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage conformément aux dispositions de l'article L.1331-1 du code de santé publique.

Eaux pluviales :

- le pétitionnaire collecte les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par son projet et les rejette dans le réseau public eaux pluviales en limitant le débit de rejet équivalent aux apports d'une pluie de 8 mm/h au moyen d'un dispositif de rétention étanche équivalent aux apports d'une pluie de 40 mm.

- **Le projet est identifié en zone B**

Eaux usées :

- Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées établi sous la voie publique est obligatoire soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage conformément aux dispositions de l'article L.1331-1 du code de santé publique.

Eaux pluviales :

- soit le pétitionnaire évacue les eaux pluviales au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit le pétitionnaire rejette les eaux pluviales dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet

- soit le pétitionnaire collecte et traite les eaux pluviales en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :

. un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet

. un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet

le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

- **Le projet est identifié en zone C.**

Eaux usées :

- le pétitionnaire collecte les eaux usées traitées par un dispositif étanche, puis les rejette dans le réseau public d'eaux pluviales

Eaux pluviales :

- le pétitionnaire collecte les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées par son projet et les rejette dans le réseau public eaux pluviales pluviales en limitant le débit de rejet équivalent aux apports d'une pluie de 8 mm/h au moyen d'un dispositif de rétention étanche équivalent aux apports d'une pluie de 40 mm.

- **Le projet est identifié en zone D.**

Eaux usées :

Le pétitionnaire collecte les eaux usées traitées par un dispositif étanche, puis :

- soit les évacue au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit les rejette dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) en respectant les objectifs de qualité des eaux

- soit les infiltre au moyen d'une tranchée d'infiltration dont la longueur sera de 5ml pour 100m² de surface active avec un minimum de 4ml par tranchée, dont la largeur sera de 1,2m et dont la profondeur sera de 3,5m avec un remplissage minimum de 3m en cailloux et un ancrage de 2m dans le substratum perméable. Le débit rejeté par la tranchée d'infiltration ne conduira pas à un débit global infiltré (cumul du débit eaux usées et du débit des eaux pluviales lors d'une pluie centennale) supérieur à ce qu'il était pour une pluie centennale antérieurement au projet. La limitation du débit de rejet ainsi définie peut conduire à la mise en place d'un dispositif étanche de rétention et de régulation avant infiltration.

Eaux pluviales :

- soit le pétitionnaire évacue les eaux pluviales au moyen d'un réseau étanche jusqu'à une zone hors aléa de glissement

- soit le pétitionnaire rejette les eaux pluviales dans un milieu naturel récepteur (cours d'eau ou plan d'eau) après les avoir collectées et traitées et après les avoir fait transiter par un dispositif pérenne et étanche de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit d'apport au milieu récepteur au niveau du point de rejet à ce qu'il était avant réalisation du projet

-soit le pétitionnaire collecte et traite les eaux pluviales en construisant un dispositif pérenne et étanche comprenant à la fois :

- un système de rétention permettant, lors d'une pluie centennale, de limiter le débit de ruissellement en surface à ce qu'il était avant réalisation du projet

- un caniveau horizontal (ou système équivalent) de diffusion en surface du débit de sortie de ce système de rétention. La longueur du caniveau est au moins égale à la plus grande largeur, mesurée horizontalement, de la zone imperméabilisée par le projet

le tout étant destiné à maintenir un ruissellement équivalent à celui existant dans les conditions naturelles.

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les branchements nécessaires aux raccordements des réseaux de communication électronique devront être prévus dans le cadre de la construction.

ARTICLE 5 - Ub : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Les constructions principales et les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques et emprises publiques, soit à une distance minimum de 3 mètres des voies publiques existantes.

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

Toutes les constructions ou installations devront soit jouxter une des limites séparatives, soit s'implanter à distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec une distance minimum de 3m des limites séparatives, hormis les piscines qui devront toujours s'implanter à au moins 3m des limites séparatives.

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

Non réglementée.

ARTICLE 9 - Ub : EMPRISE AU SOL

Le cumul de l'emprise au sol des annexes (à l'exclusion des piscines) est limité à 60 m² à partir de la date d'approbation du présent PLU.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la superficie constructible.

ARTICLE 10 - Ub : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone Ub :

la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 7,5 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère et 10m au faîtage.

Dans le sous-secteur Ub1 :

la hauteur des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère et 12m au faîtage.

Dans tous les secteurs, la hauteur des annexes sera limitée à 2,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

ARTICLE 11 - Ub : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Elles respecteront les principes suivants :

- elles présenteront une simplicité de volume et une disposition harmonieuse des ouvertures
- elles s'adapteront au terrain naturel
- les talus artificiels et les décaissements apparents sont limités à une hauteur de 1m de même que les murs de soutènement.
- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit
- les annexes seront réalisées avec des matériaux et un aspect identique au bâtiment principal, à l'exception des annexes, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², qui pourront s'affranchir des règles concernant les façades et les toitures.

Éléments identifiés

Dans les secteurs ou sur les bâtiments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine. Par ailleurs, les façades principales devront conserver leurs proportions et leur rythme entre les pleins (murs) et les vides (ouvertures). Enfin, les ouvertures de la façade principale devront conserver les rapports hauteur /largeur d'origine.

Toitures

- La couverture sera en tuiles de terre cuite ou tout matériau en reproduisant l'aspect ainsi qu'en en zinc, cuivre ou bac acier (hormis en zone Ub1 pour le bac acier). Pour l'ensemble des constructions nouvelles, les tuiles seront de ton rouge nuancé foncé. Les extensions ou aménagements des bâtiments existants pourront être couverts à l'identique.

En secteur Ub1, l'ardoise est autorisée.

- La toiture sera à deux pans, quatre pans ou en terrasse, le faîtage étant parallèle au plus long côté dans le cas d'une toiture deux pans. Les croupes sont autorisées. Cependant, les extensions accolées au pignon du bâtiment principal pourront n'avoir qu'un seul pan perpendiculaire au bâtiment principal.

- Hormis pour les vérandas, marquises et serres, la pente des toits des bâtiments principaux sera comprise entre 45 % et 85 % dans le cas de bâtiments recouverts en tuile, 30% à 35% dans le cas de bâtiments recouverts en zinc, cuivre ou bac acier. Celle des bâtiments annexes et des équipements publics seront au minimum de 30 %. Les toitures terrasses sont autorisées, végétalisées ou non.

- Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

Sont interdits les lucarnes rampantes et les chiens assis.

Sous réserve que le projet ne pose pas de problèmes d'impacts, les panneaux solaires, photovoltaïques et thermiques et les verrières ou châssis de toitures sont autorisés dans les conditions suivantes :

- le plan extérieur du vitrage doit être strictement dans celui de la couverture (ni creux, ni rehaut)
- le vitrage extérieur doit être de nature anti-réfléchissante (éblouissements)
- ces éléments vitrés ne doivent pas induire d'accessoires complémentaires (panneaux de protection, accumulations, ...)

Façades

A l'occasion de tout projet peut être imposée l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades avoisinantes, ceci afin de préserver une certaine homogénéité du paysage.

Leur couleur devra être semblable à celles des enduits traditionnels de la région (pisé) et le choix devra se faire parmi les coloris RAL annexés au présent règlement. Sont interdits les enduits blancs, gris ciment ou de couleurs vives.

Les menuiseries et boiseries seront en harmonie avec les coloris de façade, couleur bois naturel et teinté, blanc, toutes nuances de gris et noir, couleurs pastel claires exclusivement. Par ailleurs, les coffres de volets roulants extérieurs sont interdits hormis dans le cas d'une intégration au linteau.

Clôtures

Sont interdites les clôtures constituées de plaques de béton préfabriquées ou tout autre matériau similaire.

Elles seront constituées en limite d'emprise publique d'un mur en pierres brutes ou en maçonnerie enduite (l'enduit étant traité de manière semblable à celui du bâtiment principal), surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. La hauteur maximum des clôtures est de 1,60 m.

Sur les autres limites, les clôtures seront constituées d'une haie vive composée d'au moins 3 essences bocagères locales, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie éventuellement sur mur bahut de 50cm maximum. La hauteur totale de ce type de clôture est limitée à 1,80m.

ARTICLE 12 - Ub : STATIONNEMENT

Modalités d'application du règlement

Pour toute construction ou aménagement devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins, en dehors des voies publiques ou privées, et à l'intérieur des propriétés.

Les stationnements extérieurs ne devront pas être imperméabilisés, en dehors des voies carrossables.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement
- 1 emplacement par logement dans le cas d'une rénovation d'un bâti existant
- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées.
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs ouvrant droit à des aides de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- au minimum 1 place, puis 1 place de stationnement supplémentaire par tranche complète de 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

Des adaptations à ce règlement peuvent être accordées lorsque le projet concerne la rénovation, la restructuration ou le changement de destination de bâtiments existants.

La règle applicable aux catégories constructions et établissements non prévus dans la liste, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 - Ub : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure.

Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

Les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle. Dans le cas de toitures terrasses végétalisées, ces surfaces peuvent être déduites de la surface imperméabilisée.

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement. Les arbres ne pourront être regroupés sur un même secteur et devront être répartis sur l'ensemble de la surface du stationnement.

ARTICLE 14 - Ub : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ARTICLE 15 - Ub : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 16 - Ub : COUVERTURE NUMERIQUE

Les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble devront être raccordées à la fibre optique.