

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie dense du Bourg de Vernay.

Zone dense et équipée de type urbain, elle remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

La zone **UB** est concernée par plusieurs Servitudes d'Utilité Publique, notamment :

- une servitude dénommée **AS1** résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales. Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages sont reportés au plan des SUP, figurant en annexe du dossier de PLU. Il convient de s'y reporter. Les porteurs de projet doivent également se référer aux éléments figurant en annexe du présent règlement (prescriptions au sein du périmètre de protection rapprochée), ainsi qu'aux dispositions des arrêtés préfectoraux de DUP, en annexe du dossier de PLU.

Il convient de se référer à la Liste et au Plan des SUP en Annexe.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions à destination :

- d'exploitation agricole et forestière
- de commerce et activités de service, sauf exceptions précisées à l'article 2
- d'industrie
- de cinéma
- de centre de congrès et d'exposition

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping,
- les dépôts d'ordures, de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- les affouillements et exhaussement de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

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

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces, les équipements d'intérêt collectif et services publics, sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite,

ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

- Les entrepôts si leur surface au sol est inférieure à 30 m².
- Les commerces sont admis dans la limite de 100 m² de surface de plancher

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L 151 - 19° (Cf. figurés ponctuels de couleur rose sur le plan de zonage), doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Toutefois l'aménagement, l'extension mesurée et les annexes aux bâtiments existants peuvent être autorisés dans la mesure où cela ne porte pas préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et de leur environnement paysager. De plus, le permis de démolir est exigé.

Les secteurs constitutif du patrimoine végétal et paysager repérés en zone UB au titre de l'article L151 - 19° (Cf. hachures de couleur verte sur le plan de zonage), doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Tout projet doit faire l'objet d'une autorisation préalable en Mairie. Seuls l'aménagement, l'extension et les annexes des constructions existantes y sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - ACCES

Se reporter aussi à l'article 6 des dispositions générales

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique et devront être réalisés de telle sorte que les eaux de ruissellement ne soient jamais dirigées sur le domaine public.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. La largeur de l'échancrure sera adaptée à l'opération.

2 - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès des véhicules de secours. Les dimensions formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles communes à plusieurs fonds devront être recouvertes d'un revêtement de finition et aménager de telle sorte que les eaux de ruissellement ne soient pas dirigées sur le domaine public.

Les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

3 - CHEMINEMENT PIETONS

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

ARTICLE 06 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite ayant des caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

2 – Assainissement

- Eaux usées

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment le zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées et doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égout d'eaux pluviales est interdite.

En ce qui concerne les piscines :

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau d'assainissement est interdit.

Les eaux de lavage du système de traitement des eaux de piscine doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

- Eaux pluviales et de ruissellement

Se référer à l'Annexe 1 du présent règlement, relative aux principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau.

Zone sensible :

- La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.
- Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :
- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m²
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles

La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 ans

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'imprimer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.
- 1l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

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

3 – Electricité, télécommunication et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Lorsque cela est possible, les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain pour le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux urbains.

4- Eclairage des voies

Concernant l'éclairage public des voies de circulation, les nouvelles voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune.

ARTICLE UB 5 – OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Non réglementé.

SECTION 3 - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se reporter aussi à l'article 6 des dispositions générales

Les règles d'implantation ne sont imposées que par rapport aux voies ouvertes à la circulation des véhicules.

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, exception faite du garage qui respectera toujours un recul minimum de 5m (qu'il soit ou non accolé au bâtiment principal).

- Le bassin des piscines devra être implanté à 1 mètre minimum de l'alignement des voies et emprises publiques

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum sera alors celui du bâtiment existant.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes sur la propriété ou sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- La reconstruction à l'identique après sinistre

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19° l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En fonction de l'implantation et de la configuration des constructions voisines, les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative :
 - o si la hauteur du mur sur limite est inférieure à 3,5 m : dans ce cas, son implantation devra être réalisée en tout point du bâtiment (chéneaux posé sur le mur) et la façade de la construction jouxtant la limite ne devra pas comporter d'ouvertures.
 - o s'ils s'adossent à un bâtiment voisin en limite séparative
 - o à l'intérieur d'un ensemble d'habitations en bande ou jumelées si elles s'adossent à des constructions en limite.
- soit en respectant en tout point du bâtiment (y compris les débords de toit) un retrait minimal de 3 mètres.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

Toutefois, sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant
- Le bassin des piscines devra être implanté à 2 mètre minimum des limites séparatives.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant (avant terrassement) jusqu'au faîtage (un plan en coupe est exigé afin de faire apparaître la hauteur de la construction par rapport au terrain naturel).

Règle :

La hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage.

Exceptions :

Cette limite de hauteur ne s'applique pas:

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.
- aux équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc.)
- Les aménagements et extensions des constructions existantes possédant une hauteur supérieure à 9m. Dans ce cas ils devront être réalisés dans le prolongement du bâtiment et respecter au maximum la hauteur existante.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 - ADAPTATION DU TERRAIN

Les constructions devront s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain Plat : seules les buttes de terre prolongeant la construction sont autorisées sans excéder une hauteur d'un mètre. Les pieds de talus ne doivent pas être implantés à moins d'un mètre des limites séparatives et des limites par rapport aux voies et emprises publiques.

Sur terrain en pente :

- Les affouillements ne doivent pas excéder une profondeur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus haut.
- Les exhaussements ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres par rapport au terrain naturel mesurée à partir du point le plus bas.
- Dans tous les cas, les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.

2 - TENUE DES PARCELLES

Quel que soit leur destination, les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les dépôts de véhicules, de matériels hors d'usage et de matériaux disgracieux sont interdits, y compris sur les voies publiques.

3 - TOITURES

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des constructions à usage d'habitation devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 30 et 70 %

Les toitures des autres bâtiments devront être de type 2 pans minimum au pourcentage de pente compris entre 15% et 70%.

Les toitures à une seule pente seront admises à condition d'être adossées à un autre bâtiment de taille plus importante et pour les bâtiments annexes d'une surface inférieure ou égale à 15m².

Les toitures plates sont admises :

- Pour les toitures végétalisées
- Sur des bâtiments publics
- Sur des constructions nouvelles, ou des extensions de bâtiments existants, dans la mesure où le volume de la toiture terrasse soit inférieur au volume de la toiture comportant 2 pans minimum (un rapport 2/3,1/3 sera nécessaire)

Les frontons, lucarnes à fronton, lucarnes type fenêtre de toit et jacobine sont admis.

4 - COUVERTURE

Les toitures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique sans panachage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les toitures des bâtiments annexes inférieurs à 20m²
- Pour les toitures plates autorisées
- Pour les vérandas, piscines, serres et en cas d'installation des dispositifs spécifiques à l'utilisation des énergies renouvelables.

La restauration à l'identique des toitures en ardoise sur les bâtiments traditionnels historiques de la commune est autorisée.

5 - FACADES

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, tels que pierre ou bois la couleur des enduits de façade doivent respecter le nuancier annexé au PLU et consultable en mairie. Les matériaux ou enduits de couleur vive, blanche, le ciment gris et le moellon brut sont interdits en finition.

Pour maintenir une unité par rapport à l'existant, il pourra être autorisé des matériaux et des coloris différents.

D'autres couleurs pourront néanmoins être admises pour des bâtiments à vocation économique ou à usage d'équipements.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres ou panneaux solaires, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux piscines, vérandas et serres.

6 - CLOTURES

La clôture des lots est facultative.

Les murs de clôture pleins ne doivent pas excéder 1.20m de hauteur, ils seront enduits à minima sur les faces visibles depuis la chaussée, qu'elle soit publique ou privée, dans les nuances du bâtiment principal et recouvert de tuiles identiques à la construction principale.

Ils pourront être surmontés d'un dispositif ajouré (pvc, bois, fer forgé....) sans pouvoir excéder au total (muret + dispositif ajouré) : 1.70m.

Pour maintenir une unité par rapport à l'existant sur le linéaire de voirie, il pourra être autorisé une hauteur, des matériaux et des coloris différents.

Si la clôture est doublée d'une haie vive ou constituée uniquement d'une haie vive, elle devra être d'essences variées et locales (Cf. liste en annexe).

A titre d'information :

Les haies doivent être plantées à une distance minimale de 2 m de la limite séparative et ne doivent pas excéder 2 m de hauteur, se référer à l'article 671 du Code Civil.

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'orientation et la volumétrie des constructions privilégieront :

- Une approche bioclimatique et basse énergie du bâtiment
- Le recours aux énergies renouvelables, notamment par la pose et l'intégration de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture

Par ailleurs, il est recommandé de prévoir la récupération et le stockage des eaux de toiture pour des usages d'arrosage ou de lavage.

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATION - D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en outre les espaces libres autour des constructions devront recevoir une végétation susceptible de mieux intégrer les volumes des bâtiments.

Pour les opérations de plus de 10 constructions, des espaces verts aménagés et arborés devront représenter au minimum 10 % de la surface totale de l'opération.

ARTICLE UB 14 - SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Non réglementé

ARTICLE UB 15 - REGLES POUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

ARTICLE UB 16 - STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement sont exigées.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par les constructions, les travaux et les ouvrages envisagés .Idem pour l'aire de stationnement des deux roues.

Une place de stationnement par logement pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

