

ZONE Ub

Zone d'extension urbaine

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'habitat au tissu urbain moins dense, située généralement en périphérie du centre ancien. Les occupations admises sont les commerces et l'artisanat, l'habitat, les services et les équipements divers compatibles avec la vocation de la zone.

Elle est en partie concernée par le périmètre de protection des Monuments Historiques de l'église de Gergovie figuré dans le plan des servitudes.

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 et installations destinées :

- À l'industrie,
- Aux exploitations agricoles et forestières.

Sont également interdits :

- Les Habitations Légères de Loisirs,
- Les parcs résidentiels de loisir et les terrains de camping,
- Les carrières.

Sont également interdites les constructions et installations mentionnées dans le règlement du PPRI du bassin de l'Auzon pour les secteurs soumis au risque d'inondation.

ARTICLE Ub 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les activités et leur extension relevant parallèlement de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, devront satisfaire aux conditions cumulatives suivantes :
 - présenter le caractère d'un service utile à la vie courante des habitants et compatible avec la vocation de la zone,
 - avoir pris toutes dispositions pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (tel qu'en matière d'émanations nocives ou mal odorantes : fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Ces accès seront limités en nombre aux seuls besoins des immeubles à desservir.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences minimales de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et doivent permettre une desserte automobile ayant 3,50 m au moins d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de 5 m d'emprise. Pour chaque aménagement de voirie, un cheminement piétonnier sera envisagé.

Les voies nouvelles en impasse doivent être, dans leur partie terminale, aménagées de façon à permettre aux véhicules de secours, d'incendie et de collecte des déchets ménagers de faire aisément demi-tour.

Les voies privées et accessoires de voirie susceptibles d'être incorporés au domaine public devront satisfaire aux normes de largeur, aux aménagements et nature de revêtement agréés par la Ville de La Roche Blanche à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme. Leur aspect de surface devra être en harmonie avec le bâti environnant et la voirie publique existante.

ARTICLE Ub 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

A – Eau potable

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

B – Assainissement

Toute installation ou construction nouvelle doit être conçue pour être raccordée à un réseau d'assainissement collectif en séparatif.

En l'absence de réseau collectif, les constructions et installations sanitaires doivent être assainies par un système autonome adapté à la nature du terrain et conformes aux dispositions en vigueur au jour de délivrance de l'autorisation d'urbanisme.

a - Eaux usées

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature.

Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité pourront, en raison de leur nature, donner lieu à l'obligation d'un dispositif de prétraitement.

b - Eaux pluviales

En cas d'insuffisance du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer le libre écoulement de ses eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

C – Autres réseaux

Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte de la construction en électricité, téléphone, gaz et tout autre réseau, devra être réalisée en réseau souterrain. En cas d'impossibilité technique, le pétitionnaire recherchera la solution minimisant l'impact visuel.

ARTICLE Ub 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Ub 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Toute construction nouvelle devra être implantée à 3 mètres minimum en retrait de la limite d'une voie publique ou privée, sauf si elle est accolée à un bâtiment existant, auquel cas elle pourra être édifiée dans son prolongement.

Les extensions de bâtiments existants implantés à moins de 3 mètres de la limite d'une voie publique ou privée pourront être autorisées dans le prolongement de ceux-ci.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction devra être implantée :

- Soit sur une seule limite séparative,
- Soit elle devra respecter vis à vis des limites séparatives une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 3 mètres de tout point du bâtiment.

La construction des annexes est soumise à la même réglementation.

ARTICLE Ub 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

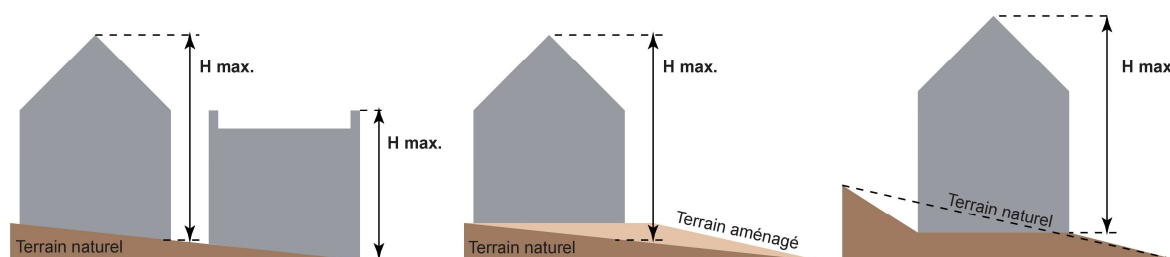
Toute construction qui ne sera pas accolée à un bâtiment existant devra respecter vis-à-vis de celui-ci un recul au moins égal à la hauteur à l'égout de la construction la plus élevée, sauf dans le cas où les façades en vis-à-vis ne comportent pas de baies. Dans cette dernière hypothèse, il n'est pas fixé de norme de recul impératif.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL

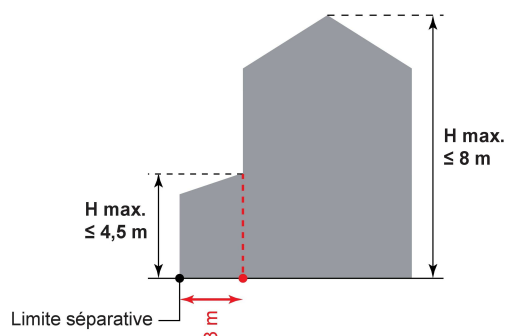
Sans objet.

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

À l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, la hauteur d'un bâtiment se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé autour du bâtiment est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. Les niveaux enterrés ne sont pas pris en compte.



La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 mètres au faîtage sur une verticale donnée. Cependant, à partir des limites séparatives, et sur une bande continue de 3 mètres de largeur parallèle à ces mêmes limites, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4,5 m au faîtage ou à l'acrotère.



La hauteur des annexes (garages, abris de jardin...) ne pourra excéder 2,80 m à au faîtage.

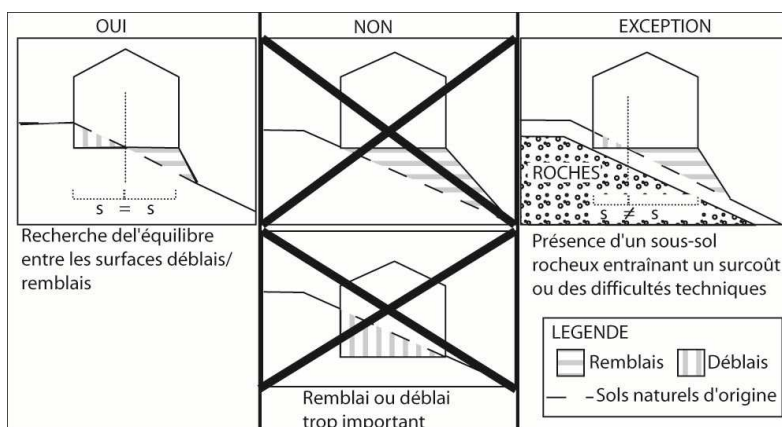
Concernant les constructions et installations nécessaire au service public ou d'intérêt collectif, leur hauteur se mesure à partir du terrain aménagé et ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Pour les ouvrages de superstructure de faibles emprises indispensables aux constructions pour des raisons techniques (ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, cheminée, garde-corps, acrotères, etc.), un dépassement de la hauteur limite est autorisé dans la limite de 2 mètres supplémentaires.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE – CLÔTURES

1- Généralités

Les constructions devront être adaptées au profil du terrain naturel en évitant le plus possible les modifications et en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



Les choix en matière de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être effectués en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel et de la

végétation, de manière à assurer une certaine continuité. Tout pastiche d'architecture étrangère au site est interdit.

Pour toutes les constructions, les façades sur rue, sur l'arrière ainsi que les pignons seront traitées avec la même qualité et les mêmes critères qualitatifs. Les matériaux, destinés à être enduits ou recouverts d'un parement, laissés bruts sont interdits.

2- Façades

Les façades devront être enduites dans un ton choisi dans le nuancier annexé au présent règlement. Un ton différent de celui employé pour les façades sera admis autour des ouvertures (encadrement) à condition de s'harmoniser avec la couleur principale de la façade ; l'emploi de la couleur blanche n'est permis que dans ce cas.

L'installation sur console des modules extérieurs des climatiseurs est interdite ; ils devront être encastrés dans le mur par une reprise en sous œuvre et masqués par une grille.

3- Toitures

Les pentes de toiture ne pourront être supérieures à 45%, exception faite pour les abris de jardin et les annexes attenantes à la construction principale. Les toitures terrasses non accessibles sont néanmoins admises.

À l'exception des dispositifs de récupération d'énergie solaire, des couvertures des vérandas, des toitures en ardoises et des toits terrasse, les matériaux de couverture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile canal ou la tuile romane à emboîtement en terre cuite non teintée et sans nuances. Les bacs acier, la tôle galvanisée et l'aluminium anodisé sont interdits sauf pour les annexes. L'ardoise est admise pour la restauration des toitures existantes déjà couvertes par ce matériau.

L'assemblage d'éléments de récupération d'énergie solaire (capteurs photovoltaïques, thermiques, etc.) devra être fait dans le plan de couverture, devra présenter un aspect d'ensemble de forme carrée ou rectangulaire et devra maintenir au moins 2 rangs de matériaux de couverture autour de l'assemblage.

4- Menuiseries

La couleur des menuiseries devra être choisie dans le nuancier annexé au présent règlement. Jusqu'à deux tons différents seront admis pour les menuiseries d'une même construction (ex : volets d'une couleur différente de celle des fenêtres).

5- Clôtures

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Celles-ci doivent être conçues pour s'harmoniser avec les façades de la (des) construction(s) principale(s). Les murets seront bâtis en pierre ou en maçonnerie enduite avec la même couleur que la couleur principale des façades ou dans une nuance de celle-ci.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf en cas d'impératif lié aux contraintes topographiques.

ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, assuré en dehors des voies publiques, est exigé ainsi qu'il suit :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par habitation de moins de 120 m² de surface de plancher, et au-delà de 120 m² de surface de plancher, 1 place par tranche de 75 m² de surface de plancher supplémentaire.
- pour les constructions à usage artisanal : 1 place pour 50 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher.
- pour les constructions à usage commercial de plus de 50 m² de surface de plancher : 1 place par 25 m² de surface de vente.
- pour les constructions à usage commercial de moins de 50 m² de surface de plancher : 1 place.

ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² seront plantées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.