

REGLEMENT DE LA ZONE Ub

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit du centre historique du bourg de Manzat, ainsi que le tissu ancien autour du cimetière et un quartier plus récent, autour de l'EHPAD.

La zone Ub correspond ainsi à un tissu plutôt dense, comportant une diversité des fonctions urbaines qu'il est important de conserver avec de l'habitat, des commerces et des services.

Elle comporte une sous zone, Ub1, correspondant au centre bourg de Manzat, autour de la place de l'Eglise.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes, sauf ceux liés à une activité économique existante,
- Le stationnement des caravanes et mobil homes en dehors des emplacements prévus.
- La changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux localisés le long des voies identifiés au plan de zonage dans la sous-zone Ub1.

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

- Les entrepôts dans la limite de 80 m² d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ; la réalisation de bassins de rétention des eaux pluviales et/ou de ruissellement est entendue comme partie prenante de ces aménagements et donc autorisée.

- Les occupations et utilisations du sol à condition de ne pas être génératrices de nuisances vis-à-vis des habitations environnantes et de la qualité même du bourg : nuisances olfactives, sonores, rejets atmosphériques et de prendre en compte le trafic généré afin qu'il reste modéré et adapté à l'infrastructure existante.
- Les constructions et occupations du sol sont autorisées à condition de ne pas compromettre la continuité des liaisons modes doux existantes ou la création de nouvelles liaisons, telles qu'identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, à moins de recréer en remplacement une nouvelle liaison modes doux de caractéristiques équivalentes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

▪ ACCES

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche de véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur la voie qui présente la moindre gêne pour la circulation.

Sur les routes départementales, tout nouvel accès sera interdit lorsqu'un accès est possible sur une autre voie ouverte au public. Ils seront limités et devront être regroupés.

Le long des routes départementales, les créations et les modifications des accès privés seront réalisées conformément au Règlement de Voirie du Département et soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département par le service gestionnaire de la voirie au titre du Code de la Voirie Routière.

▪ **VOIRIE**

Les voies doivent être adaptées à l'opération et aménagées pour permettre l'accès des véhicules de secours, de collecte des ordures ménagères et des engins de sécurité routière.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ub 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

▪ **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.

▪ **ASSAINISSEMENT**

Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

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

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. 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.

▪ **ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION**

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

Dans tous les cas, ils seront établis en souterrain en partie privative.

ARTICLE Ub 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Dans la zone Ub1, les nouvelles constructions doivent s'implanter à l'alignement.

Dans la zone Ub, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres.

Cette règle ne s'appliquera pas aux travaux d'extension des constructions existantes. Les extensions des constructions existantes devront respecter la distance existante par rapport à l'alignement.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 1.5 mètres.

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

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Les extensions des constructions existantes devront soit :

- respecter la distance existante entre la construction et la limite séparative,
- s'implanter en limite séparative

Les annexes et piscines s'implanteront soit en limite séparative, soit en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est autorisée dans une bande comprise entre 0 mètre et 15 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 **COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

ARTICLE Ub 10 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la hauteur totale depuis le terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction. Elle ne s'applique pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (cheminées, antennes, locaux techniques, ventilation, chauffage,...).

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 mètres.

Pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est limitée à 20 mètres.

ARTICLE Ub 11 **ASPECT EXTERIEUR**

Toutes les constructions édifiées sur une même parcelle devront présenter une unité de traitement architectural en termes de formes, de matériaux, de coloris.

Les exhaussements et affouillements sont limités à une hauteur maximum de 1 mètre.

Les ouvertures des constructions à usage d'habitation seront de dimension plus haute que large. Les portes-fenêtres pourront être de dimensions différentes.

Les formes architecturales étrangères à la région sont interdites (type chalet savoyard, maison provençale, californienne).

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les enduits de façade devront respecter le nuancier annexé au présent règlement. Ils seront de couleur proche des teintes locales de la pierre, de la terre ou du sable. Les couleurs vives, fluorescentes ou acidulées sont interdites.

Les parements en bois seront de teinte naturelle, lasurés ou peints dans des teintes sobres. Les vernis seront exclus.

Les parements métalliques ou de matériaux composites seront également de teinte sobre.

Les toitures à pans doivent être couvertes de matériaux respectant le nuancier annexé au présent règlement.

Les règles sur les toitures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures de piscines ou aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les toitures terrasses et toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent s'intégrer à la construction en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

Les murs de clôture auront une hauteur maximum de 1,80 mètres. Les murs pleins sont interdits. La hauteur des murs bahut est limitée à 1 mètre.

ARTICLE Ub 12 **STATIONNEMENT**

Le stationnement des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective et correspondre aux besoins de l'opération.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement créé.

Pour les autres constructions, le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Ub 13 **ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL

ARTICLE Ub 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV – Conditions techniques particulières

ARTICLE Ub 15 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Ub 16 CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le raccordement aux nouvelles technologies de communication et d'information est obligatoire dans les opérations groupées.

En leur absence, des réservations devront être prévues de manière à permettre un raccordement ultérieur.