
ZONE UB

Elle correspond pour l'essentiel aux secteurs d'habitat situés aux pourtours du bourg. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Dans les zones de bruit des infrastructures terrestres de transport (plans en annexes du dossier de P.L.U.) les occupations et utilisations du sol devront intégrer, le cas échéant, les mesures d'isolement acoustique définies par la réglementation en vigueur.

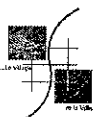
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Une partie de la zone UB se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UB.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

- Les constructions à usage :
 - Agricole,
 - Artisanal, sauf exceptions définies à l'article UB 2,
 - Forestier,
 - Industriel,
 - D'entrepôt.
- Les installations classées soumises à autorisation et d'une manière générale, les occupations du sol incompatibles avec l'habitat, pour des raisons de salubrité ou de sécurité publique,
- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.



Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Une partie de la zone UB se situe dans P.P.R.I de la Galaure approuvé le 15/03/2004. Le P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UB.

Il est rappelé qu'un dossier de P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

- Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique.
- Les constructions à usage artisanal non nuisantes pour l'habitat.
- Le long de la rue du stade, dans la zone Bu et RN du PPRI outre les dispositions réglementaires du PPRI la sous-face de plancher des constructions devra se situer à 0,50 m au-dessus du niveau de la route.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 3 - conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

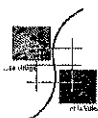
Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Général de la Drôme.



Article UB 4 - desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

➤ **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. Préalablement au rejet dans ce réseau, on infiltrera *in situ*, un maximum des eaux pluviales (au moins les eaux de toitures) par des dispositifs autonomes d'infiltration et/ou de stockage (puits filtrants, dispositifs de récupération des eaux pluviales...) afin de limiter les rejets directs au réseau public.

➤ **Eaux usées :**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Article UB 5 - superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

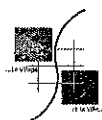
Article UB 6 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de reculs indiqués aux règlements graphiques :

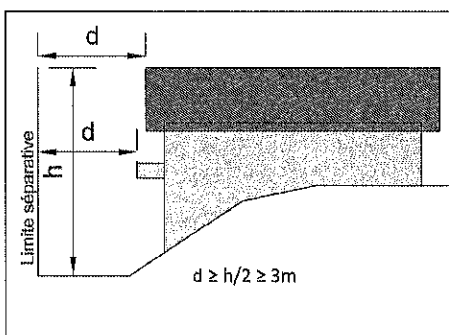
Les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul inférieur par rapport aux voies internes à l'opération.
- la réfection et l'extension de bâtiments existants et compris en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.



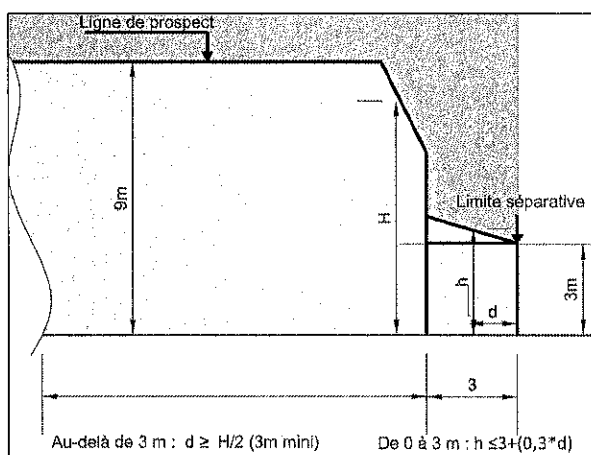
Article UB 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



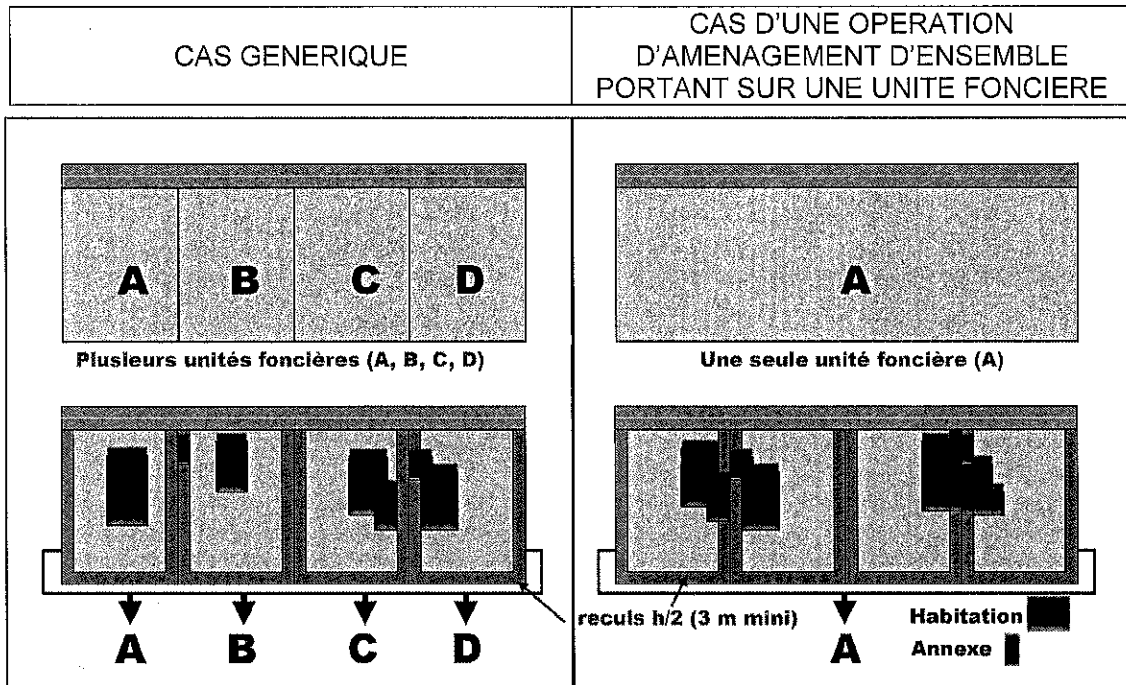
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).
- les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter en limite séparative si leurs longueurs cumulées le long de la limite séparative reste inférieure ou égale 6 m et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



- En outre, les bâtiments réalisés au sein d'une même unité foncière peuvent s'établir sur les limites séparatives internes au terrain d'assiette du projet :



h = hauteur.

A gauche est présenté l'exemple d'unités foncières qui se jouxtent (A, B, C et D). Les bâtiments doivent être implantés par rapport aux limites séparatives selon les règles définies dans les alinéas précédents.

Ici est présenté l'exemple d'une unité foncière (A), à partir de laquelle et simultanément plusieurs habitations sont construites sur la base d'une division parcellaire interne à l'unité foncière A. Dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter sur les limites séparatives internes à l'unité foncière.

Article UB 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UB 10 - hauteur maximale des constructions

Définition :

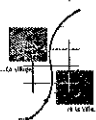
La hauteur est définie comme la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel à son aplomb. La hauteur est mesurée entre :

- le point le plus haut de la construction et le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel d'origine,
- le point le plus haut de la construction et le terrain naturel dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 9 mètres. Toutefois, la hauteur maximale des constructions implantées en limite séparative est fixée à 3,5 mètres dans les conditions déterminées à l'article UB 7.



Toutefois, l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure sont autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.

Article UB 11 - aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - prescriptions paysagères

Est applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'aspect extérieur définies dans les alinéas ci-après.

Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- Les façades maçonnées seront :
 - soit revêtues d'un enduit, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
 - soit en pierres apparentes, (ou matériau d'aspect similaire à la pierre),
- Les constructions en bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique :



Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.

- Les compositions pierres (ou matériau d'aspect similaire à la pierre), bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Toitures

- Les pentes de toit devront être supérieures ou égales à 30 % sauf :
 - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
 - pour les annexes détachées du volume du bâtiment principal ou les volumes secondaires d'un bâtiment,
 - dans le cas de toits plats.



Couvertures de toitures

- Les couleurs de toits seront dans les tons brun-rouge, terre cuite ou ardoise, sauf pour les toits plats, les toits végétalisés et dans le cas de bâtiments existants, où la couleur de la toiture pourra être maintenue dans les réfections ou les extensions.

Panneaux solaires

- Nonobstant les règles définissant les matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture ou sur le terrain d'assiette de la construction est autorisée.

Clôtures

Il est rappelé qu'il n'est pas obligatoire de se clore.

Nonobstant les règles d'aspect extérieur des clôtures déclinées ci-après, il est rappelé que dans les zones à risques identifiées dans le P.P.R.I. la transparence hydraulique des clôtures est imposée.

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir), ou à partir du sommet du mur de soutènement, lorsque la clôture surmonte ce type d'ouvrage.

A l'alignement des voies et emprises publiques, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale d'un mètre,
- soit d'un mur d'une hauteur maximale d'un mètre surmonté d'un dispositif à claire voie.

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 m. Elles pourront être composées :

- soit d'un dispositif à claire voie,
- soit d'un mur,
- soit d'un mur surmonté d'un dispositif à claire voie.

En limite séparative comme à l'alignement des voies et emprises publiques :

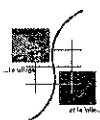
- en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes (ou matériau d'aspect similaire à la pierre) ou enduit sur ses deux faces.
- les clôtures pourront être doublées par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum pour les haies implantées de 0,5 m à 2 m des limites du terrain). Si les plantations font plus de 2 m de haut, elles devront être situées à 4 m au moins des limites du terrain).

Toutefois :

pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures peut être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Article UB 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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



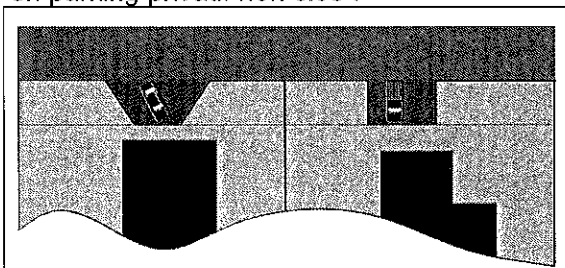
Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m²,
- 1 place + 1 place par tranche de 150 m² pour les logements d'une surface de plancher supérieure à 50 m² (par exemple, 2 places pour les logements de 51 m² à 200 m² de surface de plancher, 3 places pour les logements de 201 m² à 350 m² de surface de plancher...).

Parmi les places de stationnement requises, une au moins devra être couverte.

En plus des places de stationnement déterminées ci-dessus, une place au moins devra être en parking privatif non clos :



Principe de parking privatif non clos

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.

Pour les hôtels :

- 2 places pour 3 chambres.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

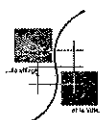
- 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.

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

Article UB 13 - obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées de préférence en mélangeant les arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les haies homogènes de lauriers, thuyas ou autres essences à feuilles persistantes sont déconseillées.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.



SECTION 3 : POSSIBILITÉ D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Non réglementé.

**SECTION 4 : OBLIGATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES
ENERGETIQUES, ENVIRONNEMENTALES ET AUX INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

***Article UB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations
et aménagements, en matière de performances énergétiques et
environnementales***

Non réglementé.

***Article UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations
et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications
électroniques***

Non réglementé.

