

Illustrations / Rappels	Règlement
	<p>Caractère de la zone</p> <p>La zone UB correspond aux extensions urbaines du village d'Arinthod. La vocation principale de la zone est l'habitat. La zone se caractérise par une urbanisation pavillonnaire ou linéaire le long des axes de communication.</p> <p>Des secteurs UBoap sont soumis au respect d'orientation d'aménagement et de programmation. L'ensemble des règles de la zone UB s'applique dans ces secteurs.</p> <p>Des murs et des murets sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé de véhicules...) et réalisées avec soin.</p> <p>Des vergers sont repérés sur les plans de zonage au titre des articles L151-23 du code de l'urbanisme. ils devront être préservés. La préservation n'exclut pas l'abattage d'arbres, voire l'inclusion de constructions au sein du verger, mais les arbres abattus devront être replantés en continuité du verger.</p> <p>Des cônes de vue ont été définis.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ A l'intérieur de la zone hachurée, toute construction, installation ou plantation susceptible de masquer la vue sur le paysage est interdite.

Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

► Article UB – 1 : Destination et sous-destinations des constructions

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X			
	Exploitation forestière	X			
Habitation	Logement		X		
	Hébergement		X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sont admises sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec le voisinage de l'habitat (bruit, poussières, stationnement et circulation, pollution...). Les possibilités d'implantation de commerces sont cependant limitées, ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »	
	Restauration			En règle générale l'implantation d'activité est interdite en zone UB, sauf dans le cadre de la restauration de la maison « Fillod » et dans le respect de l'OAP « entrée de ville »	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans le cadre de l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »
	Hébergement hôtelier et touristique			X	Les constructions et installations à vocation de camping-caravaning ① et d'habitation légère de loisirs ② sont interdites.
	Cinéma			X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »	
	Salles d'art et de spectacles			Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service recevant du public »	
	Equipements sportifs			X	
	Autres équipements recevant				Les possibilités d'implantation sont limitées. Ces limitations sont définies dans l'OAP « commerces et activités de service

Rappel :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable

① Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (R111-47).

② Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37).

Rappel : cependant, toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises entre autres dispositions prévues à l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

	du public			recevant du public »
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

► Article UB – 2 : Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

- les constructions doivent être édifiées en respectant l'ordonnancement des constructions existantes (cela ne concerne pas les annexes situées à l'arrière du bâti principal), lorsque cela concourt à créer ou à renforcer une forme urbaine qui participe de la qualité du paysage urbain, ou en retrait avec un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

Exceptions

Par exception, des adaptations mineures aux règles définies ci-dessus pourront être acceptées en application de l'article L152-3 du code de l'urbanisme pour des motifs de sécurité ou/et pour des motifs :

- de perspectives monumentales, de composition architecturale et urbanistique ou d'intégration paysagère,
- dans le cas de forte pente de terrain, de virage, de croisement de voies ou de configuration particulière des lieux.

Définition : par « voie », il est visé ici les voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale.

Les limites avec les voies publiques ou privées ouvertes uniquement aux circulations douces – chemins piétons, cyclistes - seront considérées comme des limites séparatives, sauf indication contraire.

Rappel : La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. C'est donc le cas pour une construction implantée dans la bande de 0 à 3 m et dont la hauteur serait supérieure aux hauteurs maximales définies comme principe.

Par rapport aux limites séparatives

Différentes situations peuvent se présenter :

1 – une construction est déjà implantée sur la limite séparative (sur la parcelle d'à côté), dans ce cas il est possible de venir s'appuyer sur la construction existante. La hauteur de la nouvelle construction sur la limite séparative sera soit inférieure à la hauteur de la construction existante soit s'harmonisera avec cette dernière.

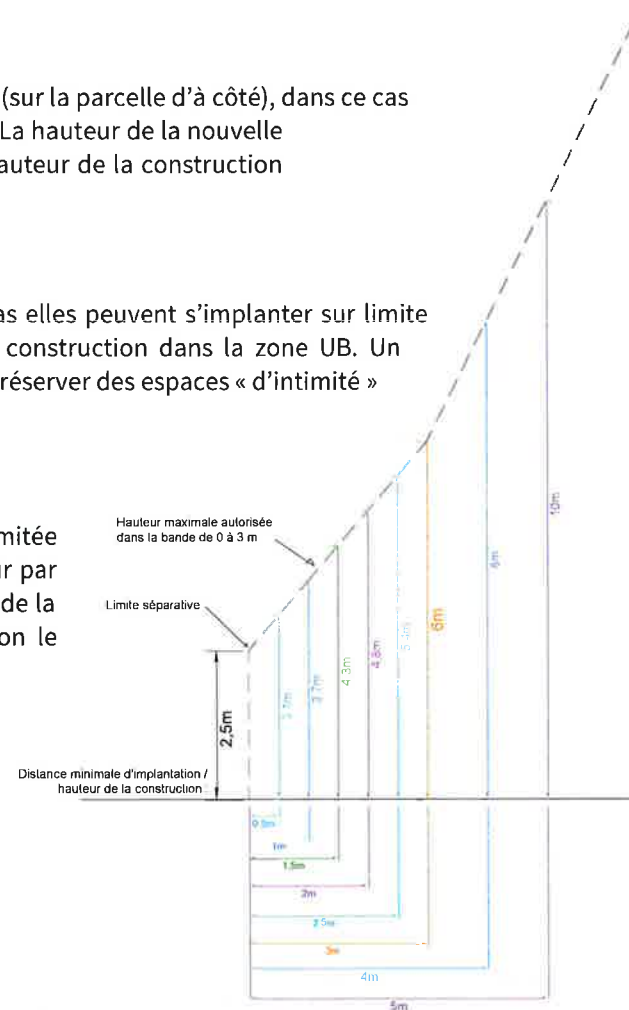
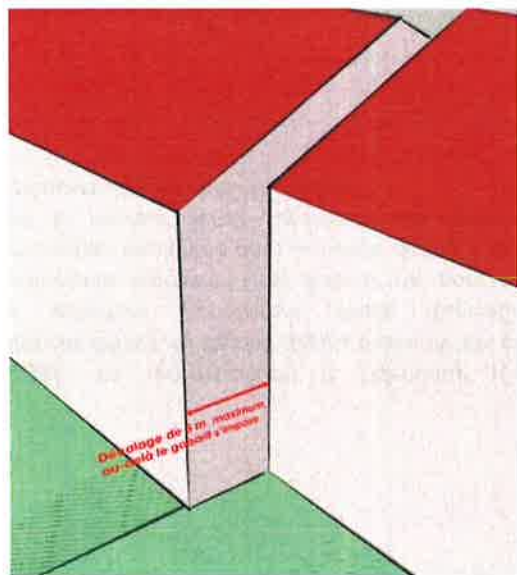
2 – le projet porte sur des constructions jumelées : dans ce cas elles peuvent s'implanter sur limite séparative la hauteur maximale étant celle fixée pour toute construction dans la zone UB. Un décalage latéral entre les deux constructions sera admis pour préserver des espaces « d'intimité »

3 – pour les autres projets la hauteur de la construction sera limitée sur la limite séparative et sur une bande de 3 m de profondeur par rapport à la limite séparative. Plus la construction s'éloignera de la limite séparative plus la hauteur autorisée augmentera, selon le gabarit ci-contre.

Au-delà de 3 m les constructions s'implanteront en respectant la règle $d=h/2$: la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.



► Article UB – 3 : Hauteur maximale des constructions

Principes :

- Les constructions à usage d'habitation présenteront un nombre de niveaux ne pouvant pas dépasser R+2+C.
- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder 10 m au faîtage.
- Dans la bande de 0 à 3 m vis à vis de la limite séparative les hauteurs sont limitées selon le gabarit défini à l'article UB3.

Exceptions :

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant une hauteur supérieure ou inférieure à la hauteur moyenne des bâtiments environnants, leurs extensions pourront être autorisées à la hauteur du bâtiment existant (sauf si cette extension se trouve dans la marge de 0 à 3 m vis-à-vis d'une limite séparative), pour faciliter une bonne intégration architecturale.

Dans le cas de bâtiments préexistants à l'approbation du PLU présentant un important volume de combles, deux niveaux de plancher pourront être admis sous combles, sans rehausser la toiture.

Dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une hauteur supérieure à celle définie au principe ci-dessus pourra être admise sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

► Article UB – 4 : Aspect extérieur

En règle générale, les constructions respecteront les principes suivants :

- Simplicité et compacité des formes et des volumes.
- Harmonie des couleurs en se référant aux matériaux et couleurs du bâti traditionnel.
- Adaptation au terrain naturel : c'est le projet qui doit s'adapter au terrain, et non l'inverse.
- Tout pastiche d'architecture régionale étrangère, ainsi que les éléments architecturaux notoirement étrangers à la région sont interdits.

***Rappel :** les dispositions de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables :*

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ouvrages 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. »

Toitures

Les toits terrasses sont interdits en couverture principale des constructions présentant 3 niveaux ou plus (R+2), sauf si ladite construction s'appuie sur le relief existant assurant une bonne intégration de la construction dans le site.

Les matériaux de couverture des toits à pan présenteront une teinte rouge-brun dominante.

Façades

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- ❑ La teinte blanche est interdite sur les façades, elle ne peut être utilisée que sur des éléments d'ornement ou les menuiseries.
- ❑ Les teintes trop vives ou trop sombres sont interdites.
- ❑ Pour les annexes non accolées, le choix des couleurs de façade, y compris celles des menuiseries/huissières, devra se faire de manière à aboutir à un ensemble cohérent et harmonieux avec la construction principale.
- ❑ Les ouvrages, installations et dispositifs visant à l'exploitation des énergies renouvelables (pompes à chaleur), ou les dispositifs tels que systèmes de ventilation devront être intégrés au mieux :
 - mise en œuvre sur des façades non visibles depuis l'espace public (cela ne concerne pas les isolations thermiques extérieures),
 - en masquant les dispositifs par une peinture adaptée à son environnement immédiat,
 - en réalisant un écran végétal ou en mettant en place tout autre dispositif qui s'intègre dans le milieu environnant,
 - en les intégrant dans une annexe.

Pour les vérandas

- ❑ Les extensions de type véranda devront s'harmoniser avec la volumétrie générale du bâtiment pour conserver l'équilibre d'ensemble. L'extension doit constituer autant que possible une continuité avec le volume principal et non un ajout.

Concernant le coloris, il devra former une harmonie d'ensemble avec le bâtiment principal.

Clôtures et haies

Les clôtures, murets et haies ne doivent en aucun cas venir gêner la visibilité pour la circulation routière.

Limites avec le domaine public

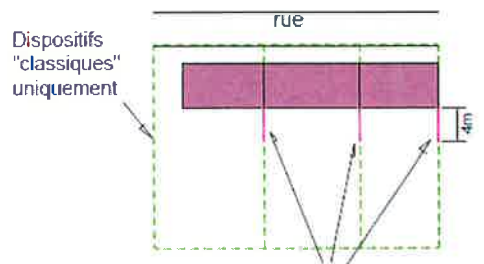
L'utilisation de clôtures n'est pas une obligation et n'est pas souhaitable si aucune clôture n'est préexistante à l'approbation du PLU, en particulier lorsque l'espace entre l'habitation et la rue est déjà étroit pour la circulation.

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
 - Un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, sera autorisé dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre déjà existant et de même hauteur.
 - Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...). L'ensemble ne pourra dépasser 1,7 m.
- D'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes. Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1,7 m.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,7 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

Les murs repérés au titre du L 151-19 devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé des véhicules par exemple) et réalisées avec soin.



Dispositifs brise-vue acceptés à l'arrière des façades sur rue pour les bâtiments mitoyens ou implantés sur limite séparative

Définition : il est entendu par espace libre, toute surface non affectée à une construction. Sont inclus dans la notion d'espace libre les terrasses extérieures non couvertes, les espaces de circulation des véhicules et de stationnements non couverts.

Limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur en pierre ou aspect pierre ou maçonné et recouvert d'un enduit qui s'harmonisera avec les teintes du bâti traditionnel. Il ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 1 m.
- Un mur d'une hauteur plus importante, sans pouvoir dépasser 2 m, sera autorisé dans le cas d'un prolongement d'un mur en pierre déjà existant.
- Le mur pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses ...) ou d'un dispositif brise-vue en bois, ou aspect bois si possible habillé de végétation sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade.

L'ensemble ne pourra dépasser 2 m.

- D'un dispositif à claire-voie (une grille, un grillage, de lisses...) d'une hauteur maximale de 2 m.
- D'une haie composée d'essences locales, variées, à feuilles caduques ou marcescentes Elle ne devra pas dépasser une hauteur maximale de 2 m.
- De dispositifs brise-vue en matériaux d'aspect naturel à l'arrière des façades sur rue, sur une longueur maximale de 4 m à partir du nu de la façade, pour les constructions implantées sur la limite séparative.
- Toutes les clôtures pourront être doublées d'une haie. On veillera alors à utiliser des essences locales à feuilles caduques ou marcescentes ou variées La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 m.

La toile, la bâche tissée, la canisse et les végétaux artificiels sont interdits.

La libre circulation de la petite faune devra être préservée par des dispositifs au sol (au moins un par limite séparative) permettant le franchissement de la clôture. Ces « passages » auront une dimension minimum de 10 cm de côté ou de diamètre.

Exceptions

D'autres principes pourront être admis, notamment pour les équipements collectifs ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics (pour lesquels une volonté de démarcation peut être portée).

► Article UB – 5 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

A l'exception des terrasses extérieures et des espaces strictement nécessaires à la circulation ou au stationnement des véhicules, pour lesquels la mise en place de systèmes et matériaux drainant est vivement encouragée, l'imperméabilisation des espaces libres est interdite.

De manière générale, les espaces libres seront traités en espace vert régulièrement entretenus.

L'utilisation de variétés d'arbustes ou d'arbres locaux est vivement préconisée.

► Article UB – 6 : Stationnement

Principes :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des emprises publiques, des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

Modalités de mise en œuvre :

A l'occasion :

- De la création de constructions nouvelles,
- De l'extension de constructions existantes,
- Du changement de destination de constructions ou de locaux existants,
- De la réhabilitation, de l'aménagement, de volumes existants avec création d'un nombre de logements supérieur au nombre de logements existants avant travaux (la règle s'appliquera alors aux logements nouvellement créés),

Il sera exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places pour véhicule motorisé et 1 emplacement pour vélo par logement,
- Pour les autres constructions, la capacité en stationnement devra être adaptée aux besoins de l'activité.

Exceptions :

- Les articles L151-35, L151-36, R151-46 et R 111-6 du code de l'urbanisme sont applicables.

Section 3 – Equipements et réseaux

► Article UB – 7 : Accès et voirie

Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

Des prescriptions particulières pourront être imposées en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation pourra être interdit.

Voirie

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voie de dimension suffisante, ayant les caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées :

- aux usages qu'elle supporte,
- aux opérations qu'elle dessert,
- au fonctionnement des services publics et de secours.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules, et notamment de ceux des services publics.

Les voiries seront conçues notamment pour assurer leur rôle sans difficulté particulière en période hivernale.

Elle doit également permettre le cheminement sécuritaire des piétons, en privilégiant le principe de voie mixte.

► Article UB –8 : Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Toute construction ou installation occasionnant des rejets devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou assainie individuellement conformément au zonage d'assainissement et aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront recueillies et infiltrées sur le terrain. Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être accepté que dans la mesure où aucune autre solution n'est techniquement possible.

La mise en place de dispositif de récupération des eaux de pluie est fortement conseillée.

Electricité, téléphone et télédiffusion

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain, sauf impossibilité technique.

Rappel: toutefois, pour l'application des dispositions des paragraphes ci-dessus, si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas de capacité suffisante, le permis de construire pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

Article UB – 9 : obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication haut débit en souterrain (fibre optique ou autre) doivent être mises en œuvre (pose de fourreaux en attente)

Caractère de la zone

La zone UE accueille des équipements collectifs,

Le secteur UEspr est couvert par le site patrimonial remarquable (SPR – ex ZPPAUP)

Le secteur UEoap est concerné par une OAP. Les règles de la zone s'appliquent, les aménagements et constructions futurs devront respecter les orientations définies dans l'OAP.

Des **murs et des murets** sont repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ils devront être préservés. Les ouvertures nécessaires pour permettre des accès aux parcelles situées derrière ces murs devront être limitées à ce qui est indispensable (accès sécurisé de véhicules...) et réalisées avec soin.