

Commune de VOLVIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°3

Règlement

ELABORATION DU PLU	MODIFICATIONS, REVISIONS PARTIELLES, MISES A JOUR
Prescription par DCM du 14/02/2009 et 16/05/2009 Arrêt du projet par DCM du 08/07/2011 Approbation par DCM du 21/12/2012	Déclaration de Projet approuvée par DCM du 09/04/2015
	Modification N°1 approuvée par DCM du 16/07/2015
	Mise à jour N°1 – arrêté du maire du 11/05/2016
	Modification simplifiée N°1 approuvée par DCM du 26/05/2016
	Modification Simplifiée N° 2 approuvée par DCC du 27 /03/2018
	Modification simplifiée N°3 approuvée par DCC du 18/02/2020



REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux faubourgs de la ville de Volvic et aux centres villageois des villages de Crouzol, Moulet-Marcenat et Tourtoule. Il s'agit d'une zone mixte regroupant habitat, services, équipements et d'activités. Les formes urbaines sont très diversifiées et traduisent une diversité d'époque de construction.

Elle comprend un secteur UBi soumis aux prescriptions du PPRNPi.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de vieux véhicules ainsi que des combustibles solides ou liquides,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- Les terrains de camping et de caravanings, permanents ou saisonniers
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances
- Les parcs d'attractions.

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

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement et sous réserve que la surface de vente ne soit pas supérieure à 1000 m²
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant
- Les réhabilitations ou extensions d'entrepôts existants dès lors qu'elles sont nécessaires et liées à une autre activité principale existante.
- Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour la recherche et la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

En secteur UBi, cette zone est soumise à des risques d'inondations et de ce fait, fait l'objet de prescriptions particulières, notamment au titre du PPRNPi annexé au plan local d'urbanisme.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Voies ouvertes au public (publiques et privées)

Les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées seront suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, répondant à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé (hors besoins en stationnement).

En règle générale, chaque unité foncière ne devra disposer que d'un seul accès sur la voie la desservant et la voirie créée devra permettre d'assurer une continuité de circulation avec la voirie communale existante ; en cas d'impossibilité, aucune voie en impasse n'aura plus de 100 mètres de longueur. Celles dont la longueur dépasserait 30 mètres devront comporter à leur extrémité une plateforme permettant le demi-tour des véhicules.

Leurs caractéristiques techniques seront établies au regard de l'importance et de la nature du projet.

Ces voies auront des caractéristiques permettant :

- l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules, conformément aux réglementations en vigueur,
- le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale, aux réglementations en vigueur.

Ces dispositions ne présagent en rien du classement de ces voies dans le domaine public.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Fau potable

Toute construction ou installation nouvelle à l'exception des annexes doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement

- Eaux usées :

Toute construction devra disposer d'un réseau d'assainissement interne de type séparatif conforme à la législation en vigueur.

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe dans le respect des conditions réglementaires

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau public, s'il existe, dans le respect des conditions réglementaires. Néanmoins les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur la parcelle.

En l'absence de réseau collecteur, le propriétaire devra prendre toutes les mesures adaptées pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité notamment des usagers des voies.

Réseaux divers :

- Electricité et Télécommunications

Les branchements et réseaux de distribution électrique et de télécommunication seront aménagés en souterrain sauf en cas d'incapacité technique.

- Collecte des déchets urbains

Un local ou un emplacement de capacité suffisante réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif sera prévu dans les opérations de plus de 3 logements.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réalementé

<u>ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</u> ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité de 0-20 m par rapport à l'alignement des voies ou à la limite qui s'en substitue.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension,
- Les piscines,
- Les constructions édifiées sur des parcelles dites en drapeau,
- Les annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure à 20m² et dont la hauteur maximum est de 3m à l'égout de la toiture ou à l'acrotère,
- Les constructions édifiées sur des parcelles concernées par les contraintes liées au périmètre défini dans le PPRNPi

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance au moins égale à 1 m des limites séparatives.

Les constructions d'annexes d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle si la hauteur du bâtiment est inférieure à 3 m à l'égout.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière doivent l'être de façon que soit aménagé entre elles un espace suffisant pour permettre la lutte contre l'incendie et les autres moyens de secours et d'urgence et de telle sorte qu'il en résulte aucun inconvénient quant à leur occupation ou à leur utilisation : condition de salubrité et de sécurité.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C, sans pouvoir dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout du toit.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur est fixée à R+2+combles sans toutefois dépasser 8 mètres.

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions nécessaires aux services publics, installations d'intérêt général et les équipements publics, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.

<u>ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE</u> LEURS ABORDS

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles sont situées.

Les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles HQE concernant l'aspect extérieur des constructions et d'aménagement des abords.

Facades

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades y compris les façades arrière des constructions

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings,...) ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques et tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage.

Les enduits pourront être réalisés à base de chaux ou de produits similaires, de finition talochée ou grattée fin. La couleur sera adaptée au bâti et à l'environnement urbain. Elle sera choisie sur la base du nuancier communal annexé et la méthodologie devra être respectée.

Les devantures et vitrines des magasins doivent prendre en compte l'architecture de la construction concernée.

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobile ainsi que les paraboles soumis à autorisation ou déclaration au titre du code de l'urbanisme sont interdits s'ils sont en saillie de la construction qui les supporte.

Volumes et percements

Les constructions doivent être de formes géométriques simples.

Les pignons aveugles sont interdits en façade sur rue pour les constructions principales Les ouvertures en façade doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade et être dans le même alignement

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

Les ouvertures sur pignon sont autorisées en respectant l'alignement des ouvertures existantes et leur proportion par rapport aux autres façades du bâti et des bâtis voisins ou mitoyens.

Les encadrements d'ouvertures devront être rectilignes en pierre de Volvic là où elles existent. Pour une création ou un agrandissement, se référer au nuancier communal annexé. Les fenêtres de toit sont autorisées à condition que leur hauteur soit inférieure ou égale à 1 mètre. Leur dimension ne dépasse pas 98x78 cm. Elles seront intégrées à la toiture et seront posées verticalement.

A l'exclusion des baies vitrées, des devantures ou vitrines de magasin, les volets roulants sont interdits. Les coffres seront dans ce cas intégrés à la construction et rendus non visibles.

Les menuiseries

En règle générale, les menuiseries des façades anciennes existantes devront être conservées et restaurées à l'identique. En cas de nécessité, elles seront remplacées par des menuiseries bois ou d'un autre matériau, identiques au dessin d'origine. Les couleurs seront choisies selon le nuancier municipal adaptées au contexte du bâti.

Pour les constructions nouvelles, les choix des types de menuiseries, leurs dimensions, leur ordonnancement et leur coloris favoriseront une bonne insertion des façades dans leur environnement.

Toutes les fenêtres d'une façade ainsi que tous les volets doivent être de même couleur. Les couleurs seront choisies dans le nuancier annexé. Les lasures sont interdites.

Les volets pleins seront sans écharpes.

Toitures

Il sera recherché la simplicité de volume et l'unité de conception pour les toitures.

Les pentes de toits seront comprises entre 35 et 60%.

Pour des motifs architecturaux, la toiture d'extension aura la même pente que celle du bâtiment existant.

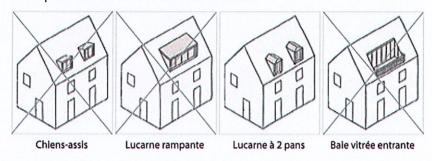
Les couvertures de toits seront réalisées en tuile de terre cuites creuses ou romanes, de couleur uniforme rouge brique, à l'exception du village de Moulet et Marcenat où elles seront

de teinte ardoisée. D'autres matériaux pourront être réalisés sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur aspect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.

Les rives sur pignon seront réalisées en tuiles creuses ou mécaniques. Les tuiles à rabat sont limitées sauf dans le cas d'un bâti avec une architecture non traditionnelle à Volvic (maison de carrier, de vigneron, bâti rural).

Les couvertures en verre sont autorisées sur de petites surfaces, proportionnées aux bâtiments auquel elles sont accolées (sans excéder 25% de la surface de la toiture) et en alignement aux baies de la façade.

L'éclairement des combles sera assuré de préférence par des ouvertures en lucarnes à 2 pans (bâtière) ou 3 pans (Capucines). Les chiens assis sont interdits de même que les lucarnes rampantes ou en trapèze et les baies vitrées entrantes.



Les toits terrasses accessibles sont autorisés à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal
- d'être de niveau inférieur à celui de la toiture principale
- que leur surface soit proportionnelle au volume du bâti et n'excède pas 20% de celui-ci. Les terrasses de toit non accessibles seront végétalisées.

Concernant les vérandas, les pentes de toiture peuvent différer de celles du toit du bâti traditionnel. Les matériaux de la toiture peuvent différer de ceux utilisés pour les toits du bâtiment traditionnel.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) devront être intégrés à l'architecture des constructions de telle sorte qu'ils n'apparaissent pas comme un élément rapporté. Les capteurs solaires ne pourront constituer plus de 30 à 35% de la superficie de la toiture.

Afin de préserver le paysage de couverture du centre ancien, l'installation de capteurs photovoltaïques ou panneaux solaires peut être admise à condition :

- de ne pas porter sur les toitures du bâtiment principal des immeubles,
- de ne pas être visibles depuis le domaine public au sol,
- de s'insérer dans la composition des couvertures.

L'abri de jardin

L'abri de jardin sera réalisé en matériau d'aspect bois de teinte naturelle ou bâti en parpaing avec un crépi identique à la maison. La toiture sera en tuiles creuses ou romanes de couleur uniforme rouge brique. Pour des structures légères des matériaux de teinte similaire sont autorisés, sous réserve de l'accord de l'architecte des bâtiments de France dans le cadre d'une instruction au titre des abords. La pente de toit reste libre.

Les balcons, balustrades:

Les balcons, balustrades sont en métal à peindre dans la couleur des volets, de teinte sera nettement plus foncée que les menuiseries

Clôture:

Elles seront prioritairement végétalisées et composées d'arbres, d'arbustes et de plantes d'essences locales (aubépine, Buddleia, charme, chèvrefeuille, cognassier du Japon, forsythia, hortensia, kerria, lilas, rosiers, fusain, noisetier, sureau, viorne, genêts, potentilles, lavandes, bruyères...), leur hauteur, dans ce cas n'excédera pas 2 mètres.

Les clôtures sur rue pourront être constituées de murs de maçonnerie enduits à la chaux ou du moellon du pays en harmonie avec les façades du bâti. Lorsque leur hauteur est inférieure à 1 m, ils peuvent être surmontés d'une grille. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,60m.

Sur rue, il sera interdit les clôtures pleines (de type palissade bois, bâches...). Les grilles de bois ou de métal autorisées sont ajourées. Elles sont peintes selon le nuancier municipal, adaptées au contexte urbain.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article ne concerne que les constructions nouvelles, les extensions de plus de 50 m2 de surface de plancher créée et les bâtis soumis à changement de destination.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors de la voie publique

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé :

- 1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher créée
- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé :
- 1 place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher créée

Pour les bureaux et services, il est exigé :

- 1 place pour 50 m² de surface de plancher
- Pour les établissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite, il est exigé :
- 1 place pour 5 lits

<u>Pour les établissements commerciaux ou artisanaux,</u> une surface au moins égale à la surface de vente pour les établissements de plus de 300 m² de surface de vente en rez-de-chaussée doit être affectée au stationnement

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé :

- 1 place pour 2 chambres

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert les espaces libres, déduction faite des voiries et dessertes.

Pour les opérations d'ensemble de plus de 3 lots, 10% de la superficie du terrain (dont 1/3 au moins doit être d'un seul tenant) doivent être traités en espaces verts communs.