

# DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

## Règlement de la zone UB du POS actuel

### CHAPITRE 2 : REGLEMENT DE LA ZONE UB

La zone UB regroupe les principaux secteurs d'habitat pavillonnaire qui se sont développés dans le prolongement du bourg.

Elle comporte un secteur UB(Mb), correspondant à des risques de mouvements de terrains et soumis aux servitudes et règles définies par le Plan de Prévention des Risques d'effondrement des berges en amont du barrage de rivières. Sont concernées deux bandes de 10 m situées au sud du lotissement du village et du chemin de la Violette.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### I - Rappels

- L'édification des clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole et forestière est soumise à déclaration de travaux exemptés du permis de construire dans les conditions prévues à l'article L 422.2 du Code de l'Urbanisme
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

##### II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes

###### 2.1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes,
  - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif et d'intérêt général,
  - de commerce,
  - de bureaux ou de services,
- artisanal ou d'entrepôts commerciaux, sous réserves des conditions fixées au § 3 ci-après.

###### 2.2. Les lotissements à usage d'habitation (A) et groupes d'habitations,

2.3. Les installations classées (A) nécessaires à la vie du quartier ou du village ainsi qu'au fonctionnement des constructions autorisées, sous réserve des conditions énoncées au paragraphe III ci-après,

2.4. Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public, visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,

2.5. Dans le secteur UB(Mb), des restrictions sont établies (cf. article UB1 paragraphe III et UB2).

##### III - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

3.1. Les constructions à usage artisanal ou d'entrepôts commerciaux à condition que les activités qui y sont envisagées n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la destination des unités foncières voisines.

3.2. Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

3.3. L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

3.4. La transformation sans modification de volume des installations ou dépôts existants si les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

Dans le secteur UB(Mb), toute nouvelle construction à usage d'habitation (création ou extension) devra se faire de plein pied (niveau rez-de-chaussée). Les sous-sols seront autorisés dans la mesure où toutes les dispositions seront prises pour éviter l'impact négatif dans le sol lors de travaux et pour maîtriser, à terme, les eaux d'infiltration et de ruissellement.

La construction d'annexes à l'habitat aura une surface mesurée (de faible importance) et sera de plein pied.

Pour les locaux d'activités, seules les extensions mesurées, en rez-de-chaussée de plein pied, seront autorisées, si elles sont rendues nécessaires par la mise aux normes de sécurité et salubrité.

Les changements de destination des locaux seront autorisés, si ce n'est pas de nature à augmenter le risque et la vulnérabilité.

Les pylônes, poteaux ou antennes nécessitant un massif de fondation seront autorisés si l'impossibilité technique de les implanter hors de cette zone est justifiée.

## **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

2.1. Sont interdits :

- les lotissements à usage d'activités,
- la création de terrains de camping, de stationnement de caravanes (A),
- le stationnement des caravanes isolées (A),
- les habitations légères de loisirs (A),
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules,
- les installations classées autres que celles prévues au paragraphe 2 du UB1,
- les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

2.2. Dans le secteur UB(Mb) sont interdites :

- toutes constructions de quelque nature que ce soit, autres que celles visées à l'article UB1 paragraphe III ci-dessus,
- toutes constructions entraînant un stockage liquide (piscine, bassin...) sauf impossibilité technique de les réaliser ailleurs et sous réserve de drainage latéral et d'évacuation des vidanges et fuites hors zones à risques (Mb)
- toute extension (en hauteur ou en surface) à l'exception de celle visée à l'article UB1 paragraphe III ci-dessus
- toute création ou extension d'aires ou de superstructures de stockage.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

I - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible : est considéré comme enclavé tout terrain ne disposant pas d'un accès automobile sur une voie publique ou privée.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## II - Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie :

- plate-forme minimale : 3,50 m,
- hauteur sous porche minimale : 3,50 m,
- rayon intérieur minimal : 11 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (en particulier ceux des services publics : ramassage des ordures, lutte contre l'incendie, ...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux cheminements piétons et aux pistes cyclables.

## ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

### I - Eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### II - Assainissement :

#### 1 - Eaux usées :

- Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire, lorsqu'il existe.
- A défaut de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, hors secteur UB(Mb), un dispositif d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur, pourra être admis ; celui-ci devra être conçu de façon à être mis hors circuit et les eaux usées directement raccordées au réseau public, quand celui-ci sera réalisé.
- Une Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome a été étudiée sur la commune. Cette carte indique les dispositifs de traitement et d'évacuation les mieux adaptés. Elle est jointe en annexe.
- Les services compétents se réservent la possibilité de modifier ces éléments ou de demander une expertise complémentaire.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés (ou égouts d'eaux pluviales) est interdite.
- Dans le secteur UB(Mb), l'assainissement autonome avec épandage et rejet au milieu naturel est interdit. Les eaux usées seront collectées et évacuées par des systèmes étanches ; l'épandage ou le rejet devra se faire hors de la zone à risque.

#### 2 - Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, hors secteur UB(Mb), un dispositif adapté à l'opération et au terrain sera réalisé par le pétitionnaire sur le terrain.
- Dans le secteur UB(Mb), les écoulements des eaux pluviales, devront être collectés et évacués par des systèmes étanches jusqu'au réseau public le plus proche, ou jusqu'en pied de berge.  
Les systèmes par infiltration (puisard par exemple) sont interdits.

#### 3 - Electricité et téléphone :

- Ces réseaux seront de préférence en souterrain.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie minimale de :

- 700 m<sup>2</sup> au moins lorsqu'ils sont raccordés à l'assainissement collectif,
- 1.000 m<sup>2</sup> au moins lorsqu'ils sont en assainissement autonome.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 m de l'axe des routes départementales hors agglomération,
- 10 m de l'axe des routes départementales en agglomération,
- 8 m de l'axe des autres voies, avec 4 m au moins par rapport à l'alignement de la voie.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de compléter ou de prolonger un alignement de façades existant,
- pour les voies nouvelles, les voies en impasse ou dans le cadre d'opérations de lotissements ou de groupes d'habitations.

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

Les constructions non contiguës à un autre bâtiment doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 m.

Les constructions doivent respecter une distance par rapport à la limite du fond de parcelle au moins égale à la moitié de la hauteur et jamais inférieur à 3 m.

La construction en limite est possible lorsque la hauteur maximum, au droit de la limite, n'excède pas 3,5 m.

## **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 m pourra être imposée entre deux constructions non contiguës, notamment pour des raisons d'ensoleillement.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions (mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faitage) ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée, ni 13 m.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les bâtiments à construire ou les modifications apportées aux constructions existantes, devront s'harmoniser avec l'agglomération ou le groupe de bâtiments environnant et s'intégrer au site.

- Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

- Toitures :

Elles seront de préférence en tuiles pour l'habitat et ses annexes.

Dans un même ensemble d'habitations, ou dans un lotissement, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

Les toitures fibro-ciment ou bacs acier sont autorisées pour les bâtiments à usage d'activités.

- Clôtures :

Les éléments composant les clôtures devront être de la plus grande simplicité en harmonie avec l'aspect des façades.

- Annexes :

Les annexes et garages seront de préférence traités accolés au bâtiment principal, et si possible couverts par prolongement des versants de toiture de l'habitat.

- Adaptations :

Dans le cas de constructions témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations dans les conditions prévues à l'article 4 au titre 1 du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du règlement et sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles, ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques : 25 places de stationnement pour 100 lits.
- pour les établissements commerciaux :
  - a) commerces courants : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.
  - b) hôtels et restaurants :
    - une place de stationnement par chambre,
    - une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.
  - c) salles de spectacle et de réunions : Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec la capacité d'accueil de la salle.
- pour les établissements d'enseignement : Etablissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Ces établissements doivent aussi compter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

### Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser des dites places. Il peut-être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3 (alinéa 3-4-5) du Code de l'Urbanisme.

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

## ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS-ESPACES BOISES

1. Espaces boisés classés : Néant.

2. Autres plantations :

- Hors secteur à risques (Mb) :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site, seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces non bâtis et les aires de stationnement doivent être plantés.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, une superficie (qui pourra atteindre jusqu'à 10 % de l'unité foncière d'origine) peut être exigée pour l'aménagement d'espaces libres communs plantés. Cette superficie est à adapter à l'importance et à la composition de l'opération.

- Dans le secteur à risques (Mb), les dispositions ci-avant seront maintenues si elles ne contribuent pas à l'instabilité du massif, (effets au vent, ...).

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.