

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne des secteurs périphériques peu denses.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Les prescriptions du SPR doivent être prises en compte dans l'ensemble de la zone.

Les prescriptions définies au chapitre I « Dispositions applicables aux secteurs affectés par un risque naturel » du Titre II « Dispositions applicables à toutes les zones », sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol.

Il faut également se référer à la carte des aléas naturels réalisée sous maîtrise d'ouvrage communale ainsi qu'au plan des hauteurs des crues du Rhône amont, correspondant aux aléas de référence et exceptionnels.

## **ARTICLE U.B.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- Les constructions agricoles nouvelles
- Les abris de jardin ou de toute autre nature et garages isolés qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.
- Pour les projets situés dans les différents périmètres du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.), le pétitionnaire devra se référer au règlement spécifique, annexé au PLU.

## **ARTICLE U.B. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- L'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire (ASN) sera systématiquement sollicité pour tout nouveau projet qui serait implanté dans la zone d'alerte d'urgence autour de l'installation.
- Pour les projets situés dans les différents périmètres du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.), le pétitionnaire devra se référer au règlement spécifique, annexé au PLU.

## **ARTICLE U.B. 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **1.) Dispositions concernant les accès**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

-Sauf impossibilité technique, il sera demandé une mutualisation d'accès, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel, dans le cadre d'une division parcellaire en vue de construire ou de projet conjoint au sein d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës. Cette mutualisation pourra se faire sous la forme d'accès jumelés.

## **2.) Dispositions concernant la voirie**

-Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

-Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour

## **ARTICLE U.B. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1.) Alimentation en 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

### **2.) Assainissement des eaux usées :**

-Zones d'assainissement collectif :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

-Zones d'assainissement non collectif prévues pour un assainissement collectif à court, moyen et long termes

- Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.
- Toute construction nouvelle, ainsi que toute extension ou réhabilitation avec permis de construire d'une habitation existante doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- La filière d'assainissement sera mise en œuvre et contrôlée suivant les dispositions de la réglementation de l'assainissement non collectif du dossier de zonage de l'assainissement collectif et non collectif, annexé au présent dossier de PLU.

-Zones d'assainissement non collectif

- Toute habitation existante doit disposer d'un assainissement non collectif fonctionnel et correctement entretenu.
- Toute construction nouvelle, ainsi que toute extension ou réhabilitation avec permis de construire d'une habitation existante doit mettre en place un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation.
- La filière d'assainissement sera mise en œuvre et contrôlée suivant les dispositions de la réglementation de l'assainissement non collectif du dossier de zonage de l'assainissement collectif et non collectif, annexé au présent dossier de PLU.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

#### **Ensemble du territoire communal**

Le pétitionnaire respectera les dispositions du zonage des eaux pluviales annexé au présent dossier de PLU, suivant les modalités suivantes :

-A l'échelle du projet, la collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales sur l'emprise du projet est obligatoire. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis dans les réseaux d'assainissement collectif.

-Hors zones d'aléa de glissement de terrain, l'infiltration des eaux pluviales devra systématiquement être recherchée, quelle que soit la taille du projet. Les ouvrages devront être fonctionnels jusqu'à un évènement pluvieux de période de retour 20 ans. Pour les projets dont le sous-sol est peu perméable (infiltration < 10 mm/h), un dispositif minimum d'infiltration des eaux de pluie de 15 l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée doit être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'aménagement et de construction couvrant une superficie construite supérieure à 300 m<sup>2</sup>, le pétitionnaire doit établir le dimensionnement d'ouvrage adapté à l'ampleur du projet et aux capacités d'infiltration du sol en place.

-En cas d'impossibilité établie de gestion à 100% des eaux pluviales par infiltration, un rejet dans le milieu naturel ou une infrastructure d'eaux pluviales sera autorisée, après mise en œuvre d'un dispositif de rétention :

- Pour toute nouvelle construction de surface construite inférieure à 300 m<sup>2</sup> mais supérieure à 60 m<sup>2</sup> :
  - Ouvrage de 50 l/m<sup>2</sup> de surface construite (emprise au sol) avec un débit de fuite de 2 litres par seconde (orifice de régulation de diamètre minimal de 30 mm)
- Pour les projets d'une surface construite > 300 m<sup>2</sup> (opération d'ensemble):
  - Dimensionnement du dispositif à établir pour une pluie de période de retour 20 ans, avec débit de fuite maximal de 5 litres par seconde par hectare (valeur minimale de 2 litres par seconde).

-Le rejet des trop-pleins des dispositifs de rétention est interdit.

### **4.) Electricité et téléphone :**

-Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrains.

### **5.) Eclairage des voies :**

-Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

#### **ARTICLE U.B. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

-Non réglementées.

#### **ARTICLE U.B. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

-Toute construction doit être implantée à une distance de la limite de la RD65 au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 10 mètres.

-Toute construction doit être implantée à une distance des limites des autres voies au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

-Toutefois, au sein de la zone d'habitat ancien traditionnel du plan de protection du S.P.R. reportée au règlement graphique, l'implantation des constructions respectera les règles d'alignement inscrites dans le règlement du S.P.R..

-Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles dans la mesure où elles n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à l'alignement actuel ou futur.

-Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

-Les accès automobiles (portails, portes de garages, etc...) devront respecter un recul de 3 mètres maximum par rapport à l'alignement, sauf si des dispositions spécifiques ont été prises en matière de sécurité.

#### **ARTICLE U.B. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

-A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

-Par exception des implantations peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons architecturales ou urbanistiques.

-Des implantations différentes pourront être autorisées pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non conformes à ces règles dans la mesure où cela n'entraîne pas de problèmes de sécurité.

-Les piscines ne pourront pas être implantées à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

#### **ARTICLE U.B. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

#### **ARTICLE U.B. 9 - EMPRISE AU SOL**

-Non réglementée.

#### **ARTICLE U.B. 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

-La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout de toiture.

#### **ARTICLE U.B. 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"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 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".

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

-La hauteur des clôtures sera adaptée au projet et au contexte environnant, dans la limite de 1,60 mètres en limite sur rue ou sur voie, et dans la limite de 1,80 mètres au niveau des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

-Le portail sera proportionné à la clôture et conçu en cohérence avec celle-ci.

#### **ARTICLE U.B. 12 - STATIONNEMENT**

-Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

##### **1.) Véhicules automobiles :**

-Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation
  - Pour les constructions neuves : 1,5 places par logement. Le nombre de places est augmenté à l'entier le plus proche. L'entier et demi sera arrondi à l'arrondi supérieur.
  - Pour les réhabilitations et les changements de destination : il est exigé une place de stationnement par tranche de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

-Pour les constructions et réhabilitations à usage de commerce, une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente sera en tout état de cause un minimum.

-Pour les autres constructions (activités, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

-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 150 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.

## **2.) Stationnement des cycles :**

-Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement pour toute opération comportant trois logements et plus.

### **ARTICLE U.B. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

-Toutes les constructions, installations, rénovations ou travaux soumis ou non à permis de construire sont soumis aux règles et servitudes imposées par le règlement du S.P.R..

#### **Espaces boisés classés :**

-Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-2 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

-Les permis de construire ou l'autorisation de lotir sont subordonnés au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des immeubles à construire.

-Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 50 m<sup>2</sup>.

-Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

### **ARTICLE U.B. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

-Sans objet.

