

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE NOYAREY **UB**

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel d'habitations individuelles (isolées, jumelées ou groupées) avec les services et équipements qui leur sont directement nécessaires et insertion possible d'activités non nuisantes (bureaux, artisanat, commerces...).

L'indice "r" indique l'existence de risques naturels modérés pour lesquels un certain nombre de restrictions sont imposées (rp : risques de chutes de pierres, rt : risques de débordement de torrents, ri : risques d'inondation, rv : risques d'inondation par ruissellement sur versant).

Dans les secteurs UB_{rp}, UB_{rt}, UB_{ri} et UB_{rv} tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence des risques naturels et s'en protéger.

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

Article UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article UB 2. Sont notamment admis :

- l'aménagement des établissements industriels existants est autorisé lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances,
- les dépôts d'hydrocarbures, à condition que ces installations soient liées à des stations-service ou garages et que des dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation,
- l'aménagement des constructions ne répondant pas au caractère de la zone, tels les immeubles collectifs existants, est autorisé dans le respect du volume existant.

. **Dans les secteurs UB_{rp}** exposés à des risques de chutes de pierres, la constructibilité des parcelles est soumise aux restrictions suivantes :

Les constructions dans cette zone pourront être autorisées sous réserve que le maître d'ouvrage fasse réaliser, par un bureau d'études spécialisé, une étude quantitative du risque de manière à définir le principe et les dimensions des travaux de protection.

Les prescriptions de la dite étude doivent être transcrites dans le dossier de permis de construire (plan masse et/ou coupe).

L'engagement du maître d'ouvrage de réaliser les travaux définis par l'étude devra être joint au dossier de permis de construire.

. **Dans les secteurs UB_{rt}** correspondant au lit normal des torrents dangereux sujets à crues torrentielles, les demandes de construction pourront être autorisées sous réserve :

- que leur implantation se fasse à une distance de 25.00m de l'axe de ces torrents ou réduite en fonction des préconisations du PPR. Cette marge de reculement pourra toutefois être modifiée suivant l'état des berges et la profondeur du lit du torrent ;
- que les clôtures fixes ne soient pas implantées à moins de 4.00m du sommet de la berge ;

- qu'aucun exhaussement, aucun dépôt de matériaux, aucune excavation, aucun emprunt de matériaux ne soient effectués dans le lit et sur les berges des torrents.

. **Dans les secteurs UBri** correspondant aux zones submersibles de fond de vallée, les constructions pourront être autorisées sous réserve :

- que le maître d'ouvrage prenne toute mesure technique pour que le (les) bâtiment(s) résiste(nt) aux pressions de la crue de référence (1) ainsi qu'à des tassements et/ou érosions localisés,
- que le niveau habitable soit situé à (2) m au-dessus de la cote de référence,
- que toute partie de bâtiment située sous la cote de référence ne soit ni aménagée ni habitée,
- que le (les) bâtiment(s) ne fasse (nt) pas d'obstacle à l'écoulement des eaux et ne restreigne (nt) pas le champ d'inondation.

(1) La crue de référence est déterminée par le service responsable de la police des eaux.

(2) La cote de référence est déterminée par le PPR.

• **Les secteurs UBrv** correspondent aux zones inondables par ruissellement sur les versants des vallées hors du lit normal des torrents.

Dans ces zones, les constructions sont autorisées sous réserve que les ouvertures de la façade amont, et éventuellement des façades latérales, soient surélevées de 0,60m par rapport à la cote du terrain après construction ou protégées par des ouvrages déflecteurs (muret, butte terrassée...). Ces mesures ne doivent pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement par la concentration des écoulements (article 640 du Code Civil).

• **Dans les zones archéologiques sensibles**, repérées sur le document graphique du POS sous l'appellation "secteurs de gisements archéologiques potentiels", toute demande de travaux (assainissement, canalisation, voirie, démolition, construction...) devra être transmise pour avis à la Direction Régionale des Antiquités Historiques (Sous Direction de l'Archéologie), afin que des prescriptions particulières puissent être arrêtées.

Article UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les affouillements ou exhaussements de sol et les exploitations de carrières.
- 2 - Les terrains de camping, caravanage et de stationnement des caravanes.
- 3 - Les installations classées sauf celles visées à l'article UB 1.
- 4 - Les constructions à usage industriel.
- 5 - Les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets et de vieux véhicules ainsi que les stockages ou dépôts de matériaux ou de matériels neufs ou usagés ou de produits susceptibles d'engendrer des nuisances olfactives.
- 6 - Les commerces ou halls d'exposition, isolés ou en ensembles, d'une surface totale de plancher hors-oeuvre supérieure à 400m².
- 7 - Les constructions à usage d'habitation ne répondant pas au caractère défini ci-avant telles qu'immeubles collectifs.
- 8 - Les garages isolés et les abris mobiles qui ne constitueraient pas une annexe de l'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

L'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

De plus pour les lotissements et ensembles d'habitat, les accès automobiles des parcelles sur les voies publiques doivent obligatoirement être regroupés sur les voies internes de ces ensembles.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut-être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

| | <u>Voies communales</u> | <u>Voies privées</u> |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|
| - Largeur minimale d'emprise : | 6 m | 5 m. |

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions devront comporter dans leur partie terminale une plate forme d'évolution, afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des Services Publics de faire aisément demi-tour.

Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT :

1 - Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article 33 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

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, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ELECTRICITE

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportions avec l'aménagement projeté.

Dans les cas d'opération d'ensemble, le réseau Basse Tension sera réalisé en souterrain, sauf impossibilité technique.

IV - TELEPHONE

Le réseau téléphonique sera enterré.

Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour qu'une parcelle soit constructible, sa surface minimale sera de 800m².

Il est possible de déroger à cette règle pour des parcelles isolées non bâties incluses dans un tissu urbain préexistant, sous réserve de l'observation des autres dispositions de ce règlement.

Toutefois, pour toute construction ou installation nouvelle qui ne pourra être raccordée au réseau collectif d'assainissement, la surface minimum du terrain est fixée à 1 000m².

Pour les nouveaux lotissements ou ensembles immobiliers, la surface minimale des parcelles, nette après déduction des emprises de voirie et d'espaces collectifs, sera de :

- . 800 m² pour les habitations individuelles isolées,
- . 600 m² pour les habitations individuelles jumelées,
- . 500 m² pour les habitations individuelles groupées.

Dans le secteur UBa

Pour qu'une parcelle soit constructible sa surface minimale sera de 2 000 m².

Article UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.

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

Sur les voies internes des ensembles d'habitat (lotissements et ensembles immobiliers) des marges de recul inférieures, voire des implantations à l'alignement pourront être prévues par les plans de masse de ces ensembles d'habitat.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc....

Les accès automobiles (portails, portes de garage etc..) devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

En cas d'opération d'ensemble, les implantations des constructions sont déterminées par le plan de composition. En cas d'absence de ce plan, les paragraphes ci-dessous sont applicables.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 quatre mètres.

Toutefois, la construction mitoyenne est autorisée, voire imposée, si, du fait de la démolition d'une construction placée entre mitoyens, on est amené à construire sur la parcelle ainsi libérée.

Les constructions annexes à l'exception des piscines (garages, ateliers de bricolage, buanderies, abris de jardins) peuvent être édifiées jusqu'en limite séparative, à condition que leur hauteur en tout point de la façade la plus proche de la limite séparative riveraine n'excède pas 2,50 m. Le retour dans les mêmes conditions, sur une limite voisine d'une annexe au plus, est autorisé sur une distance maximale de 5,00m.

Article UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 4,00m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7,00m à l'égout de toiture.

Les équipements publics et les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, tours de séchage, postes de transformation EDF, station de pompage, etc... ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.**Caractère général :**

L'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

- La mise en place de talus, au droit de la construction, ne doit pas excéder une hauteur de 0,70m par rapport au terrain naturel avant la construction.
- Les réservoirs, stocks de matériaux nécessaires à l'habitat laissés à l'air libre devront être masqués totalement par des haies vives.
- Dans les secteurs situés dans le périmètre du centre ancien, les constructions doivent être adaptées au caractère du vieux Bourg.
Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'adapter à l'architecture traditionnelle de la région.

Façades :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les enduits de façade dans leur mise en œuvre, leur texture et leur couleur sont soumis à autorisation. Un échantillon significatif exécuté sur chantier, sera présenté avant réalisation des travaux.
- Les couleurs des façades vives ou blanches sont interdites.
- Toute imitation de matériaux ou mise en œuvre de matériaux qui n'est pas dans le caractère du site est interdite.
- Les portes d'entrées, de garages, les fenêtres et leurs volets seront harmonisées dans leurs proportions, matériaux et couleur.
- Dans le secteur du village, seul est autorisé l'emploi de pierres dont la couleur et l'aspect ont un caractère régional. Les joints des murs en pierres doivent être discrets et non colorés.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural de la construction projetée.

Toitures :

- les toitures terrasse sont interdites, seules les toitures à pentes sont autorisées.

- Celles-ci doivent présenter deux ou plusieurs pans dont la pente devra s'harmoniser avec celle des constructions de la zone dont la dépassée sera au minimum de 0,50m. Toutefois, les constructions comportant des parties en terrasse peuvent être autorisées.
- Les percements éventuels dans les toitures doivent être incorporés dans le plan des toitures ou dans le plan des façades.
- Les couvertures en bardeaux asphalte et en tôle ondulée sont interdites.
- Les souches en toitures seront traitées dans un ensemble harmonieux avec le reste de la construction.
- Les dispositions ci-dessus peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations justifiées par le caractère architectural novateur de la construction projetée.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas nuire aux conditions de sécurité et de visibilité par rapport aux voies publiques ou privées ; leur hauteur ou leur implantation pourra, en raison de cette nécessité, être limitée en deçà des maximums fixés ci-après.

En règle générale :

- Les clôtures seront constituées par des haies vives (hauteur conforme au code civil), éventuellement doublées par un grillage à large maille, assurant le passage de la végétation ou un dispositif à claire-voie simple.
- La hauteur totale des clôtures non végétales ne doit pas dépasser 1,50m depuis le niveau du sol naturel.
- Lorsqu'elle existe, leur partie pleine ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0,40m.

Toutefois :

De par le caractère de la zone, les murs traditionnels existants doivent être conservés, restaurés, et éventuellement complétés, par des grilles ou grillages. Dans le périmètre du centre ancien, il est possible de créer des murs sous réserve que l'aspect soit en harmonie avec l'environnement immédiat. Leur hauteur devra s'harmoniser sans dépasser celle des murs existants et cela, afin de conforter la continuité de corps de rue du village. Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou utilités tenant à la nature de l'occupation du sol (protection, danger...) dûment justifiées.

Annexes : Les constructions annexes devront s'harmoniser avec le bâtiment principal.

Divers :

Les antennes de télévision individuelles ou paraboles sont admises sur les toitures, sous condition d'une implantation la plus discrète possible par rapport à la partie publique en utilisant les éléments de toiture tels que les faitages, les conduits de cheminée et autres. Les couleurs devront s'harmoniser aux teintes des supports de fixation.

Les capteurs solaires devront obligatoirement être intégrés à la construction, soit dans la conception de la toiture ou des façades.

Les éléments d'aspiration et de réfrigération nécessaires aux climatiseurs devront s'intégrer au mieux aux bâtiments, de telle sorte qu'ils soient masqués de la partie publique.

Article UB 12 : STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

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 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Règles particulières : 2 emplacements par logement dont 1 garage couvert, 1 emplacement pour 25 m² de surface de vente commerciale, 1 emplacement pour 30m² de bureaux.

Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES.

- Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

- En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

- **Le COS applicable à la zone UB** est égale à 0,20.
- Dans le cas de petites parcelles existantes inférieures à 800m², le COS est fixé à 0,22.
- Pour les activités liées à l'habitat (commerces, services, bureaux, artisanat) un COS additionnel de 0,20 est autorisé.
- Pour les équipements publics, il n'est pas fixé de COS.
- Pour les constructions existantes dans la zone UB et dont le COS serait supérieur à celui autorisé, le COS est celui constaté.
- Toutefois, en ce qui concerne l'aménagement, la restauration, l'amélioration et les extensions mineures d'habitations existant dans la zone UB et que ne permettrait pas l'application du COS de la zone, il ne sera pas tenu compte du COS défini précédemment dans la mesure où ces améliorations respectent les autres articles de ce règlement, se font dans le respect du volume existant ou d'un volume équivalent et si les extensions n'excèdent pas 30m² de surface de plancher supplémentaire hors œuvre nette.
- **Dans le secteur UBa** le COS est fixé à 0,10.

Article UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.