

ZONE UB

La zone UB comprend les quartiers d'urbanisation récente, à proximité du bourg, de densité moyenne à faible où les constructions y sont édifiées en ordre discontinu, souvent dans le cadre d'une procédure de lotissement. Cette zone assure la transition entre l'extension entamée dans les années 50 et les espaces naturels et agricoles. La zone est à vocation principale d'habitat et peut être densifiée.

La zone UBc correspondant à l'ancienne de maison de retraite, proche des tennis, comprend un immeuble en R+3/ R+4 qui a vocation à être réhabilité en un programme de logements collectifs.

Cette zone est en partie inondable.

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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Les caravanes isolées,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts de véhicules,
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à la réalisation d'une construction et non liés à la réalisation des équipements et infrastructures publiques,
- Les constructions et installations à vocation agricoles,
- La réalisation des annexes avant la réalisation de la construction principale
- L'affectation à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.
- **Dans les périmètres rapprochés des captages d'eau potable**, les puits d'infiltration destinés à l'évacuation des eaux pluviales, l'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels ou collectifs, la création ou l'agrandissement de cimetières, l'établissement de déchetterie.

- En secteur rouge du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2010, toutes occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit autre que celles mentionnées à l'article UB2.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.

Dans les secteurs concernés par les zones inondables, sous réserve de :

- ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux,
- ne pas aggraver les risques et leurs effets,
- ne pas réduire les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues,
- ne pas accroître la vulnérabilité,

En zone UB et UBc, ne sont autorisés que,

En secteur rouge du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 30 août 2010,

- les équipements publics utiles au fonctionnement des services publics,
- la reconstruction après sinistre lorsque la construction n'a pas été détruite par une inondation,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
- les terrasses couvertes ou non à condition d'être et rester ouvertes,
- les piscines liées à une habitation existante,

- les extensions limitées des bâtiments existants pour une mise aux normes d'habitabilité, de sécurité et d'accessibilité,
 - l'extension des bâtiments à usage d'habitation soit par surélévation, soit par augmentation de l'emprise au sol dans la limite de 20m² de surface de plancher maximum et de 30m² d'emprise au sol,
 - s'il n'existe pas, un niveau refuge sera créé au-dessus de la côte de référence, accessible de l'intérieur et de l'extérieur. La surface de l'aire de refuge est comprise dans l'extension autorisée,
 - les annexes liées à une habitation existante, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30m² et à raison d'une seule annexe par habitation,
 - les changements de destination sans augmentation de la vulnérabilité,
 - les clôtures uniquement grillagées.
- Dans les secteurs Rs du PPRi (hachurés vert au plan de zonage) :
- les aires publiques ou privées de stationnement à condition que soit étudié un dispositif garantissant la sécurité des biens et des personnes,
 - les équipements et bâtiments publics liés à la gestion de terrains de sport.
 - les clôtures uniquement grillagées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIES

Les règles suivantes s'appliquent en zone UB et UBc :

Voirie

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Toutefois, certaines voies moins larges pourront être créées si l'opération est déjà desservie par des voies répondant aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront desservir plus de 5 logements et devront comporter à leur extrémité un aménagement permettant à tout véhicule de faire demi-tour et devront répondre aux exigences de la sécurité, de la défense incendie et de la protection civile.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute desserte de plus de 5 logements doit prévoir des modes de déplacements doux (cyclable, piéton).

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire de passages aménagés sur un fond voisin établi par voie de convention ou par décision judiciaire.

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.

Elles peuvent être également 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques, et en particulier sur la route départementale, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Une opération peut-être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

Si le terrain est riverain de plusieurs voies, c'est l'accès sur la voie qui présente le moins de gênes à la circulation qui doit être privilégié.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles suivantes s'appliquent en zone UB et UBc :

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'emploi de l'eau, doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable. Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau public par phénomène de retour d'eau doivent être équipées, après compteur, d'un dispositif de déconnection.

Assainissement

Le pétitionnaire doit se référer au règlement d'assainissement de la commune de Viviers (Cf Annexes du PLU).

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau dans le respect du règlement d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe par voie de convention, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Le rejet des eaux de vidange de piscines dans le réseau collectif d'assainissement est interdit en application de l'article R1331-2 du code de la santé publique.

Eaux pluviales

Pour toute construction, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel : bassin de retenue, aire de stationnement inondable, terrasse et toiture végétalisée, chaussée drainante...

Les eaux pluviales doivent être en totalité absorbées sur la parcelle, en cas d'impossibilité technique, les eaux doivent :

- être stockées sur la parcelle via un dispositif permettant un débit de fuite régulé : cuve, bassin, toiture de rétention...

Dans tous les cas, l'excès de ruissellement ne peut être rejeté au réseau public qu'après qu'auront été mises en œuvre sur la parcelle privée toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux dans le réseau.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

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.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

Les ruisseaux, lônes, fossés de drainage servant au recueil des eaux pluviales ne peuvent être couverts sans autorisation de l'autorité administrative compétente.

L'évacuation des eaux de piscines ne doivent pas se déverser en milieu naturel ou réseau public d'assainissement des eaux usées ou pluviales.

Réseaux divers

Dans un intérêt esthétique, les lignes de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être installées en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée, et notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

En zone UB et UBc, les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ceci ne s'applique pas aux annexes des constructions.

Lorsqu'elles jouxtent la RD107, les constructions doivent être édifiées soit à un recul minimum de 12 mètres soit dans la continuité de l'existant si elles sont à l'alignement

Une implantation à l'alignement pour les piscines sera proscrite notamment pour des raisons de sécurité.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

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

En zone UB et UBc, les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limites séparatives : elles seront implantées sur la limite séparative déjà bâtie si celle-ci existe déjà, sur n'importe quelle limite dans les autres cas ;
- soit à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

Une implantation en mitoyenneté pour les piscines sera proscrite notamment pour des raisons de sécurité. Les annexes peuvent s'implanter sans condition de recul.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de bâtiment au sol. Le sous-sol d'une construction doit également respecter les conditions d'emprise au sol. Sont exclues de l'emprise au sol les projections de saillies telles que les balcons, les débords de toiture, les escaliers extérieurs.

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain ou de l'unité foncière.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

En zone UBc l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins sans excéder 9 mètres au faîtage mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans le cas de construction disposant de toitures terrasses, la hauteur de la construction sera de 7 m maximum, mesurée en tous points du bâtiment à partir du terrain naturel.

La hauteur des annexes ne devra pas dépasser 3,50 m au faîtage dans une bande de 3m de la limite séparative, et 4.5m au faîtage au-delà des 3m de la limite séparative.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

En zone UBc, la hauteur maximale autorisée est de 15 m à l'égout du toit correspondant à la hauteur centrale (en R+4) du bâtiment existant.

Cette hauteur ne s'applique pas aux édicules, appareillages et équipements techniques extérieurs (paraboles, antennes, cage ascenseur extérieur, climatiseurs...).

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Avertissement : dans les zones comprises dans le périmètre de protection des monuments historiques, les demandes d'autorisation et d'utilisation des sols sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Pour des raisons historiques, techniques d'impact ou encore de qualité architecturale manifestement contemporaine, l'ABF pourra circonscrire son avis sur la base d'appréciation adaptée au contexte particulier.

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent n'être accordés que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ou aux sites.

L'orientation des toitures, la volumétrie des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux, doit s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Dans les secteurs soumis à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme, tout travaux devra être conforme à la qualité de la construction originelle et devra mettre en œuvre une qualité des matériaux équivalente aux matériaux d'origine.

Adaptation au terrain

Le bâtiment projeté doit s'adapter au terrain naturel et limiter, de fait, les travaux de terrassement au strict nécessaire. Les murs de soutènement devront faire partie du projet et être parfaitement intégrés. Leur hauteur apparente ne devra pas excéder 1 m de haut.

Sur les terrains en pente, la technique « déblais, remblais » est proscrite.

Sur les terrains plats, la création de tumuli « taupinières » est également proscrite, Les accès garage en tranchée aussi.

Facture

Les contrefaçons, matériaux de placage et imitations autres que les décors traditionnels (cf. chapitre façades) sont interdits.

Les effets de styles régionaux étrangers aux caractéristiques locales aussi.

Les matériaux provoquant de forte réflexion de lumière eux aussi (mis à part les panneaux solaires et photovoltaïques). Pour les couleurs, on se référera aux échantillons disponibles en mairie.

Façades

L'implantation du (ou des) bâtiment(s) projeté(s) devra respecter les directions données par les bâtiments avoisinants avec, nécessairement, une façade principale au moins parallèle à la voie de desserte principale.

En cas de parti architectural d'inspiration traditionnelle, les façades en pignons seront de longueur inférieure à celle des façades de bas de pente.

Le revêtement extérieur des murs sera :

- soit en pierres, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
- soit enduit avec une finition talochée, grattée ou traité par badigeon de chaux de préférence,
- soit en bois,

En zone UBC, bardages ou autre vêtture favorisant l'isolation thermique par l'extérieurs sont autorisés.

Le revêtement extérieur en bois et ossature bois est autorisé. Néanmoins, le bois n'étant pas une référence architectural locale ni adaptée aux conditions estivales, on l'utilisera raisonnablement dans une architecture contemporaine et en mixité avec la maçonnerie (maçonnerie majoritaire, bois au nord voire aussi à l'est).

Les accessoires (garde-corps, maçonneries, acrotères,...) doivent être traités comme les façades, les soubassements aussi (1/2 niveaux ou niveau R0 totalement).

Couleur.

Pour les enduits, on se référera au nuancier déposé en mairie.

Pour les peintures, la couleur blanche, les couleurs vives sont interdites.

L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

Toitures

L'orientation des couvertures est généralement donnée par :

- l'orientation des couvertures avoisinantes existantes,
- la direction des courbes de niveaux de l'assiette du terrain,
- la plus grande dimension de la construction.

Construction / couverture

Les tuiles canal, romaines, romanes, le zinc ou matériau d'aspect similaire constitueront la couverture. Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur brune nuancée ou rouge nuancé.

Les toitures végétalisées sont autorisées

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés en couverture.

La couverture à 2 pentes constitue la règle moyenne. La pente des couvertures sera comprise entre 28 et 33%, conformément à la tradition locale.

Les couvertures à 3, 4 pentes sont autorisées pour les corps de bâtiments importants (R+1 et au-delà).

Les toitures à toit plat sont autorisées dans le cadre d'un projet architectural contemporain.

Menuiseries extérieures :

Les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment ou à la façade.

Les portails de garage dits « sectionnels » en matière plastique blanche ou avec effets de faux bois seront proscrits.

Ouvrages annexes

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique ;

Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs,...) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades ; les coffres de volets roulants devront être intégrés à l'intérieur du bâtiment.

Les concessionnaires publics (type EDF, France Télécom) doivent se soumettre aux règles de composition et d'intégration. Pour exemple : le passage des câbleries sous les dénivelées de toitures sera privilégié et non en travers de la façade. De même, les alimentations verticales composeront avec les descentes d'eaux pluviales qui seront en zinc (ou cuivre).

Clôtures

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation se reporter au règlement du PPRi, les clôtures font intégralement partie d'un projet. Les détails doivent être soignés (arases, texture,...).

Sont autorisés, sur rue et voie (implantés à l'alignement du domaine public ou privé) :

- * Les murets enduits sur les 2 faces surmontés d'une clôture en grille ou grillage doublés d'une haie vive.

Dans tous les cas, les brises vues sont interdits.

- * les murs en pierre identiques aux murs de clôtures traditionnelles.

Leur hauteur sera adaptée au projet et au contexte environnant (dans la limite de 2 mètres).

Entre terrains mitoyens, sera également autorisée une clôture constituée de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage à l'intérieur de la parcelle.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les zones de stationnements aériens (en plein air, de surface) seront perméables, en dehors des voies carrossables – sauf contraintes techniques particulières.

Pour les constructions à usage d'habitation

- 2 emplacements par logement hors garage + 1 place visiteur pour 2 logements dans les opérations groupées d'habitat intermédiaire et collectif,
- 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface hors œuvre nette en cas d'extension.

Cette obligation n'est pas applicable aux permis de construire portant sur les logements locatifs construits avec le concours financier de l'État, destinés aux personnes pouvant en bénéficier.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de moins de 100m², les commerces non alimentaire et d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de commerce alimentaire de plus de 100 m²

- 3 places de stationnement par tranche complète de 20 m² de surface hors œuvre nette réservée à cet usage.

Pour les constructions à usage de restauration

- 1 place de stationnement pour 5 couverts.

Pour les constructions à usage de bureaux, services et professions libérales

- 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface utile.

Pour les constructions à usage hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre ou pour deux lits.

Pour les constructions à usage d'équipements publics

- le nombre de places de stationnement sera estimé en fonction de la nature de l'équipement et devra correspondre aux besoins engendrés.

En zone UBc le nombre de place n'est pas réglementée mais les zones de stationnements aériens (en plein air, de surface) seront perméables.

ARTICLE UB 13 : ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres et obligations de planter

Pour toute opération de construction, d'aménagement ou d'extension, une partie de la surface doit être laissée libre de toute construction ou infrastructure. Cette surface, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés et ne pas être imperméabilisés, afin de permettre une pénétration gravitaire correcte des eaux pluviales dans le sol. Ils doivent être également convenablement entretenus.

En zone UB, les parcelles construites devront conserver une surface perméable d'au moins 40% de la surface totale de la parcelle.

En zone UBc la parcelle devra conserver une surface perméable d'au moins 30% de la surface totale de la parcelle.

Les plantations existantes doivent être maintenues dans toute la mesure du possible.

Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (ex. : thuya,...) ou susceptibles d'attirer des chenilles processionnaires (pins).

En zone UB, Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En zone UBC, des plantations régulières seront implantées tous les 4 emplacements.

Dans les lotissements, les espaces communs hors voirie seront plantés et aménagés en aires de jeux comportant un mobilier urbain adapté (bancs, corbeilles, candélabres, etc...). Les espaces verts devront représenter 15% au minimum de la surface totale du lotissement et devront participer au projet global.

L'ensemble des dispositions de cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques d'utilité publique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »