

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine en continuité du cœur de village, caractérisé par une forte densité et une mixité des fonctions.

L'intégralité de la zone est localisée en zone de sismicité n°2, dite faible. A ce titre, les constructions sont soumises aux nouvelles règles de constructions parasismiques.

→ Dispositions générales – Article 7 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels : risque sismique

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Pour Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Dans la zone UB, sont interdits :

- Les activités artisanales, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les activités industrielles, sauf celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les entrepôts ;
- Les activités agricoles et/ou forestières.

Les terrains de camping ou de caravaning, et le stationnement de caravane isolée, visée à l'article R.421-23 d) et j) du code de l'urbanisme sont interdits.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pour Rappel : dans les secteurs identifiés au document graphique 4-2 Aléas inondation comme étant exposés au risque, des prescriptions particulières pourront être opposées, se référer au chapitre 7 du présent règlement.

Tout programme de construction à usage d'habitation d'au moins 5 logements devra comporter au moins 20 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur.

Dans la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à de l'habitat ;
- Les constructions destinées aux activités hôtelières ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées aux commerces ;
- Les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) – qu'elles soient soumises à enregistrement, à déclaration ou à autorisation – liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentent pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone ;

- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

- les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale) ainsi que les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 3 - Accès et voirie

1. Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès assure le désenclavement des parcelles. Il constitue la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

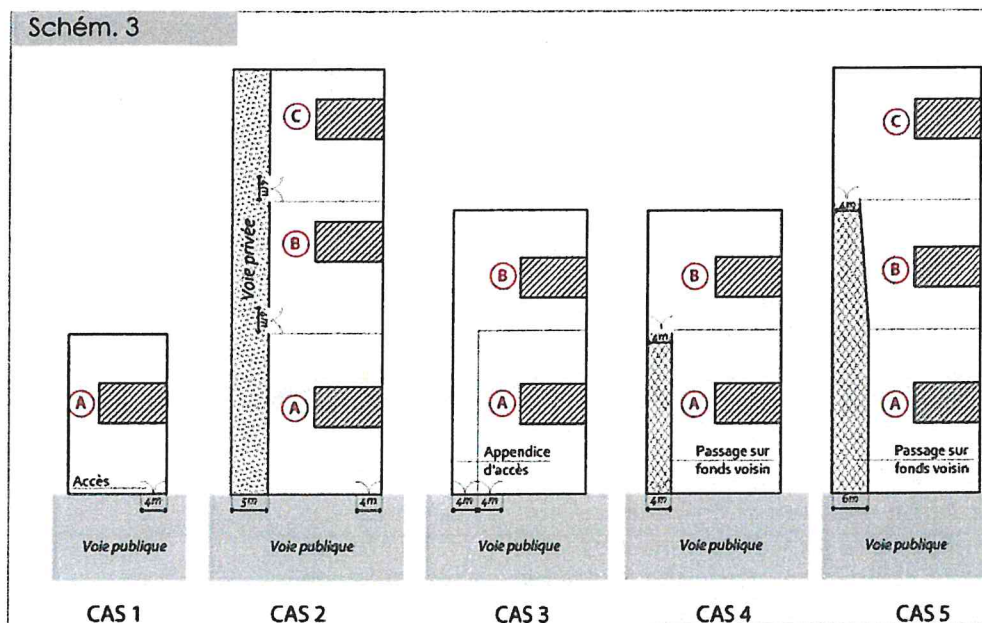
Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- Dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 m. (cas 2).
- Dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 m. (cas 3).

- Le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4 et 5).
- Dans le cas d'une construction réalisée en double front, avec passage sur fond voisin, la largeur de la voie à prévoir est au minimum de 4 m (cas 4).
- A partir de 3 constructions réalisées en double front, avec passage sur fond voisin, et dans le cas d'opérations groupées et de lotissements, la largeur de voie est au minimum de 6 m (cas 5).

- Au-delà de 4 constructions, une aire de retournement pourra être requise, selon une appréciation au cas par cas, afin de répondre aux critères de sécurité.



En bordure des voies, les portails doivent être implantés avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

Le nombre des accès sur les voies publiques est limité à un par unité foncière.

Toute création de nouvel accès ou de transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

2. Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques 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 dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article 4 - Desserte par les réseaux

1. Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

2. Assainissement – Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

3. Assainissement – Eaux Pluviales

L'urbanisation future est possible dans cette zone à condition de respecter les dispositions constructives suivantes.

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les eaux de ruissellement doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis rejetée dès que la capacité du réseau le permet.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés (bassin de rétention ou noues...) à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration. Les eaux de ruissellement dues à l'occupation du sol doivent être stockées sur le terrain supportant la construction ou l'opération, puis infiltrées.

Pour la rétention, le ratio suivant est imposé dans le zonage pluvial de la commune :

- Pour les nouvelles constructions individuelles : un volume de rétention de $100\text{m}^3/\text{ha}$ imperméabilisé et un débit de fuite de 7l/s/ha .
- Pour les opérations d'ensemble : un volume de rétention de $100\text{m}^3/\text{ha}$, avec un volume minimal de 15m^3 et un débit de fuite de 7l/s/ha .

4. Réseaux divers

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions. Ils peuvent également être autorisés sous corniches. Les installations de comptage doivent être disposées en limite de voie.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Dispositions générales

Sauf, indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et du domaine public existant, à modifier ou à créer ;
- Soit en respectant un retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques ;
- Soit en continuité de l'alignement constitué des constructions voisines.

2. Dispositions particulières

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit sur deux limites séparatives ;
- Soit sur une limite séparative et en respectant un retrait par rapport à la limite opposée au moins égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 3 mètres, tous débords confondus.

2. Dispositions particulières

Les annexes aux constructions pourront s'implanter en limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux piscines.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

1. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions doit s'inscrire dans l'enveloppe générale des constructions existantes sur le même alignement sans que la hauteur n'excède :

- Hauteur à l'égout : 8 mètres par rapport au terrain naturel ;
- Hauteur au faîtage : 10 mètres par rapport au terrain naturel.

Dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale à l'acrotère est de 7 mètres.

2. Hauteur des clôtures

Les clôtures seront construites en respectant une hauteur de 1,70 mètre maximum, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes.

3. Dispositions particulières

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En accord avec l'Article R111-27 « le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

1. Dispositions générales

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront préciser par des documents graphiques et photos l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords. Les clôtures, les gardes corps et les portails également.

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent être traités comme le bâtiment principal.

Les abris en matériaux hétéroclites sont interdits.

2. Volume de la construction

Les volumes de la construction devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation.

3. Matériaux et enduits

3.1. Les façades

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. Les enduits à finition lisse ou grattée seront privilégiés. La coloration des façades sera compatible avec la palette établie pour la commune.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

3.2. Les cheminées

Les gaines de cheminées en saillie maçonnées doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

3.3. Les toitures

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations, ou plates de teinte rouge ou rouge nuancé, ou rouge vieilli.

Le panachage des couleurs de tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Lors de réaménagement, l'aspect extérieur des toitures devra être conservé à l'identique sauf impossibilité technique dûment justifiée. Les remplacements s'effectueront par des tuiles de type identique.

Les vérandas pourront être différentes.

Les toitures des bâtiments annexes de moins de 20m² peuvent être recouvertes de matériaux modernes, d'une couleur à dominante rouge conforme à celle déposée en Mairie.

L'emploi de matériaux tels que le zinc, le cuivre ou autres matériaux nobles peuvent être autorisés.

4. Devantures et façades commerciales

L'aménagement d'une devanture doit respecter la composition de la façade à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.

Il ne doit pas y avoir d'aménagements continus et uniformes sur des bâtiments contigus. Les devantures d'une même façade doivent s'accorder (apparence, disposition des enseignes...).

La façade commerciale ne doit pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée. L'enduit de façade ne doit pas être interrompu au rez-de-chaussée, sauf en présence d'une devanture ancienne en applique (bois).

Les teintes choisies pour la devanture (menuiserie des vitrines, stores, enseignes) doivent être en accord avec les teintes de la façade.

Les climatiseurs devront être intégrés aux vitrines (pas de pose en saillie et visible depuis la rue). Le caisson des rideaux de protection métallique ne doit pas être positionné en saillie, ni rester apparent.

Les enseignes ne pourront pas dépasser l'acrotère ou l'égout des toitures. Elles seront intégrées à l'architecture des bâtiments.

5. Ouvertures

Les proportions et les modénatures existantes seront respectées avec la plus grande dimension dans le sens de la hauteur. Les ouvertures en Rez-de-chaussée pourront avoir d'autres proportions.

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux.

6. Toitures

6.1. Les pentes

Les toitures doivent être de disposition simple dans le sens convexe. Les pans de toiture devront être plans (sans cassure).

Leur pente doit être comprise entre 30 et 35 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas ou pour les bâtiments annexes de moins de 20 m², sauf dans le cas d'une continuité avec un toit, où elles auront la même pente ou seront traitées en toitures terrasses.

Le faitage pourra être réalisé dans le sens de la plus petite dimension, pour les constructions en plusieurs volumes, concernant le plus petit volume.

Les toitures terrasses sont admises et doivent s'intégrer dans une cohérence architecturale, elles peuvent avoir une pente maximale de 8 %.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées. Elles ne devront toutefois pas dépasser 35 % de la surface totale de la toiture.

Pour toutes annexes non habitables d'une superficie supérieure ou égale à 15m² et d'une hauteur supérieure à 2,20 mètres, les toitures devront être traitées avec le même soin que celles du bâtiment principal.

6.2. Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines, etc.). Les châssis de toitures, fenêtre de toit sont limités en nombre et en taille et soumis à déclaration d'urbanisme. Ils seront disposés de façon alignée sur la toiture et ne devront pas dénaturer la prescription de l'article 3.3 les toitures du présent article

7. Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Les clôtures doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique. Elles respecteront les hauteurs définies dans l'article 10 de chaque zone.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble à dominante habitat, le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement du projet inséré au Plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie ;
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie et doublé d'une haie d'espèces locales et variées respectant les règles de l'article 13 de chaque zone.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale respectant les dispositions des articles 10 de chaque zone. Il sera enduit dans un ton proche de la pierre locale avec un enduit de finition lisse de type « gratté fin » ou « taloché ». Il sera limité à 30% du linéaire de clôture, et situé en priorité en continuité des annexes, des piscines et aux abords des accès.

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages et les bâches sont interdits.

Aux abords des cours d'eau, canaux, valats et dans les zones soumises à risque d'inondation par débordement (aléas fort et modéré), les clôtures seront constituées de grillage afin de respecter la transparence hydraulique. Se reporter au plan 4.2 Aléa inondation.

8. Restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés.

L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les ouvertures devront être en harmonie avec celles existantes.

Les éléments bâtis repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. Les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

9. Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture ou à la façade qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit lorsque la toiture présente des pentes. Le matériau devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible perceptible depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en façade est déconseillée.

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique.

Article 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement automobiles minimum à créer est le suivant.

1. Dispositions quantitatives

Il est exigé l'aménagement dans le cas de constructions à vocation :

- D'habitat : 2 places par logement ;
- De commerces : 1 place pour 25 m² de surface de plancher ;
- De bureaux : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;
- D'hôtellerie : 1 place par chambre et 1 place tout les 15 m² de salle de restaurant. Dans le cas d'hôtel-restaurant, les besoins en stationnement ne sont pas cumulatifs ;
- D'artisanat : 1 place par 100 m² de surface de plancher ;
- De service public et d'intérêt collectif : le nombre de place de stationnement à créer devra être estimé au regard de la nature de l'équipement, de sa vocation, de sa situation géographique, de son taux et de son rythme de fréquentation.

2. Dispositions particulières

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle qui s'applique aux établissements qui leur sont les plus directement assimilables.

Les besoins en stationnement poids lourds, cars et livraison sont à estimer en fonction de la nature et de l'importance de l'opération.

En matière de stationnements pour les vélos, il est exigé la création d'un emplacement sécurisé et abrité pour les opérations de plus de 4 logements.

Article 13 - Espaces libres et plantations

1. Règle quantitative

Sur l'ensemble de la zone et pour chaque unité foncière, au minimum **30% de la surface totale du terrain sera traitée en pleine terre**. Cet espace pourra accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales mentionnés à l'article 4.

2. Règle qualitative

Les nouvelles plantations devront être **d'essence locale, de type méditerranéen, en évitant les plantes allergènes et invasives**.

Les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, enherbé et planté d'arbres et arbustes.

Les haies mono-spécifiques sont interdites.

3. Dispositions particulières

Les plantations de haute tige existantes, localisées en dehors de l'emprise projetée des constructions et des aires de stationnement, doivent être maintenues, en particulier s'il s'agit d'essence locales.

Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques : arbres de haute tige pour l'ombrage et massifs arbustifs d'accompagnement.

4. Les espaces boisés classés (EBC) identifiés au titre du L.113-1 du code de l'urbanisme

Les ensembles d'éléments identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une conservation et d'une préservation. A ce titre, **les espaces boisés à créer, les arbres et alignement d'arbres à**