

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UB**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne, en continuité immédiate du village. Elle a vocation à recevoir de l'habitat, des commerces et services, des activités non nuisantes, des équipements publics, des équipements de loisirs et touristiques. La zone reçoit un mode d'assainissement collectif.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux.

Les installations classées autres que celles définies à l'article UB 2.

Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 443-3 et R. 443-4 du Code de l'Urbanisme. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Les carrières.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article UB 1.

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-2 et suivants et R. 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurants comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

Les ravalements de façades sont soumis à déclaration.

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

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

Le changement de destination des constructions existantes ayant une existence légale, y compris la remise en état des ruines, à l'habitation ou à des fonctions renforçant le caractère central de la zone (commerces, services, artisanat, équipements collectifs.)

Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UB et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R. 442-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les constructions à usage agricole destinées au rangement du matériel agricole ou au stockage des produits fermiers, des exploitations agricoles en activité à la date d'application du PLU.

Les bâtiments destinés au logement des animaux d'élevage, après avis favorable du Conseil Municipal.

ARTICLE UB 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UB 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et le raccordement doit être réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Electricité, Téléphone, gaz

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UB 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.

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

Sauf en cas de marge de recul portée au plan, toute construction doit respecter un recul de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- à l'intérieur de tout nouveau groupe d'habitation pour améliorer l'inscription dans le site, respecter la végétation existante ou encore pour favoriser l'inscription d'une opération qui présente un intérêt évident de composition ;
- vis-à-vis des voies internes à une opération d'aménagement d'ensemble présentant un intérêt évident de composition urbaine et architecturale.
- en cas de reconstruction après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois sont autorisées :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées dans le cadre d'une opération de lotissement ou de permis de construire valant division (R. 421-7-1.)
- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative et dont la hauteur n'excède pas 3,50 mètres au-dessus de cette limite et dont la longueur n'excède pas 1/3 de cette limite séparative sans pouvoir dépasser 7 mètres.
- La construction des piscines non couvertes doit respecter un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

- Une implantation différente peut être admise à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements, lorsque ceux-ci ont moins de dix ans.
- Les reconstructions après sinistre d'une construction existante sur les emprises pré existantes.

ARTICLE UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 20%.

Cette emprise au sol ne s'applique pas aux constructions ou aménagements des bâtiments publics.

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Ce plan est situé à une hauteur égale à la hauteur absolue. Des excavations partielles de terrain sont autorisées mais elles ne doivent pas excéder un mètre en dessous de ce plan (cf. annexe au règlement.)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- Pour les constructions neuves, les constructions ne devront pas dépasser 7 mètres.
- Pour les reconstructions ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La hauteur des constructions peut être modifiée de plus ou moins un mètre, sous réserve de ne pas dépasser de 0,80 mètre la hauteur des constructions voisines.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'architecture locale est de type provençal.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics devront rechercher la meilleure intégration à l'environnement local.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle. Dans les terrains en pente, l'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau. Les terrassements nécessaires seront réduits au strict minimum.

Dans le cas de toitures à une seule pente, sur des terrains en pente, la pente de la toiture doit être dans le même sens que la pente du terrain naturel.

Dans le cas de terrains très en pente où les murs de soutènement sont nécessaires :

- Les murs de soutènement de hauteur supérieure à 1m seront traités en pierres apparentes (en pierres sèches ou jointoyées.) Les placages de pierres (les pierres posées sur chant) ne sont pas admis.
- Les murs de soutènement de hauteur inférieure à 1m peuvent être réalisés en enduit. La finition et la couleur seront en harmonie avec celles des façades du bâtiment.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3m.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes. Les décrochés excessifs sont à éviter.

Dispositions particulières

Les toitures

Les toitures seront simples à deux pentes égales ou à une pente. Les toitures à plus de 2 pentes sont possibles pour les bâtiments ayant plusieurs niveaux et une surface de plancher supérieure à 400m².

On évitera les toitures à rampants de longueur inégale (cf. annexe au règlement.)

La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et peut varier entre 25% et 37%. Les pourcentages de pente devront être les mêmes sur une même construction.

Toiture-terrasse

Les toitures-terrasses découvertes au sommet des constructions sont interdites. Toutefois elles peuvent être autorisées dans les 3 cas suivants :

- Si la terrasse est accessible de plein pied depuis l'intérieur d'un bâtiment (logement, commerce...) d'une hauteur d'un R+1 maximum.
- Si la terrasse est accessible de plein pied depuis un espace public.

Dans ces deux cas on privilégiera la réalisation d'une toiture-terrasse à l'aspect traditionnel. On réalisera au moins en aval et sur les côtés de la toiture-terrasse, une toiture en tuiles. La partie aval de toiture en tuiles aura une profondeur minimale de 1,5m. Si un garde-corps doit être fait, il sera métallique afin d'être peu perceptible (cf. annexe au règlement.)

- Afin de permettre une cohérence architecturale, pour les extensions de bâtiments existants déjà réalisés en toiture-terrasse.

Matériaux de couvertures

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles de terre cuite rondes "canal" ou romanes ou similaires (avec un maximum de 13 tuiles par m².) Le ton de ces tuiles doit s'harmoniser avec la couleur des toitures avoisinantes s'il y a lieu. D'autres matériaux de couvertures de toitures en pente peuvent être autorisés, uniquement pour des jonctions de toitures tuiles et pour les bâtiments publics.

Génoises

Les éventuelles génoises seront à un ou deux rangs, avec un rang maximum en rez-de-chaussée. Les génoises sont interdites pour les bâtiments à vocation d'annexe ou de remise.

Souches

Les souches doivent être simples, sans ornementation particulière, réalisées avec les mêmes matériaux que ceux de la façade, éventuellement recouvertes de tuiles. Elles seront implantées à proximité des faîtages de manière à éviter des hauteurs de souche trop grandes.

Antennes, capteurs, climatiseurs...

On veillera à ce que les antennes paraboliques, capteurs solaires, climatiseurs, etc. soient le moins visibles possible depuis les espaces publics et les voies publiques. Par exemple, dans le cas de toiture à deux pentes, les antennes paraboliques seront implantées sur la toiture la moins visible depuis les voies et les espaces publics, sans dépasser le faîtage du toit.

Dans le cas de toiture à une seule pente, visible, l'implantation des antennes paraboliques est tolérée sous réserve qu'elles ne dépassent pas le faîtage du toit.

L'implantation des paraboles au sol est autorisée.

Les façades

En matière de couleurs employées, on se référera à la palette de couleurs consultable en mairie.

Percements

Les percements seront toujours franchement plus hauts que larges, en particulier pour les habitations sauf dans les cas suivants :

- **En fond d'auvent où de grandes baies sont possibles.**
- **Pour les petites ouvertures (inférieure à 0,60m) qui peuvent être plus carrées.**
- **Pour les portes des garages et les devantures de magasins.**

Les percements auront, de préférence, une composition ordonnée (cf. annexe au règlement.)

Les compositions de façades conserveront toujours plus de pleins que de vides, sauf pour les auvents ou les grandes baies qui peuvent être traités comme des vides (cf. annexe au règlement.)

Matériaux

Pour les façades d'aspect enduit, les enduits des façades des constructions neuves devront être réalisés sur l'ensemble du bâtiment. La finition des enduits devra avoir, de préférence, un aspect frotassé fin.

Pour les façades d'aspect pierres apparentes, les pierres ne seront jamais posées sur chant, en placage. Le jointoiement peut être du type pierres sèches ou à joints beurrés (cf. annexe au règlement.)

Pour les joints beurrés, l'enduit ne dépassera pas le nu de la pierre.

Ne sont pas admis en matériaux de façade :

- Les enduits "grossier", façon rustique, les semis de pierres apparentes.
- Les imitations de matériaux (faux moellons de pierre, fausses briques, faux pan de bois.)
- L'utilisation en parement extérieur de matériaux bruts comme les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés, etc. sans revêtement d'enduit.
- Les placages de pierres.
- Les protections au-dessus des ouvertures par des rangées de tuiles canal scellées dans le mur (cf. annexe au règlement.)

L'utilisation en parement extérieur de linteau bois est à éviter

D'autres matériaux de façades peuvent être autorisés pour les bâtiments publics.

Les encadrements en pierre des portes d'entrée sont autorisés. Ils seront réalisés en pierre massive, en béton bouchardé ou en enduit.

Des encadrements peints de fenêtres sont autorisés.

Pour les travaux sur constructions existantes, les parements existants à pierres apparentes, s'ils doivent être retouchés, devront être repris par rejointement avec joint légèrement en creux ou arasé au maximum au nu

du parement pierre.

Les couleurs des enduits ou des matériaux de construction s'harmoniseront à celles des constructions avoisinantes. Les couleurs traditionnelles sont à privilégier, sans que la palette soit restrictive.

Les menuiseries et volets

Les recouvrements des menuiseries extérieures et des volets seront réalisés en peinture. Les vernis ou lasures sont à éviter.

Menuiseries extérieures

Les vitrages préconisés sont les grands vitrages, sans aucune découpe, et les découpes formant de grands rectangles.

On évitera les menuiseries à "petits bois", sauf dans le cas de réhabilitation ou d'extension mineure d'une bâtisse ayant déjà ce type de menuiseries (cf. annexe au règlement.)

Volets

Pour les fenêtres et portes-fenêtres, sont préconisés les volets persiennés ou les volets de bois pleins sans barre ni écharpe, ainsi que les volets roulants en fond d'auvent.

Dans le cas de volets avec barre et écharpe, la mise en peinture se fera obligatoirement sans différenciation de coloris entre volet et écharpe ou barres.

L'utilisation du bois est préconisée, mais aussi les matériaux qui peuvent lui ressembler.

Les ouvrages annexes

Les balcons sont interdits sauf dans le cas où ils desserviraient un étage à partir d'un escalier extérieur.

Les garde-corps des perrons, terrasses, etc. seront soit en maçonnerie pleine soit en ouvrage métallique ou boisé dont l'aspect sera traité en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les balustres sont interdits.

Les ouvrages techniques isolés (réservoir d'eau, local technique des services publics, etc.) feront l'objet des mêmes prescriptions que celles édictées dans le présent article.

Les clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2m.

En limite de voie publique des clôtures pleines (maçonnées, grillagées avec écran végétal...) d'une hauteur de 2m maximum peuvent s'établir sur la façade du terrain en limite de voie publique. Elles comporteront un mur bahut de 50cm et 1,50m de grillage.

Dans le cas de clôtures maçonnées, les matériaux employés seront les mêmes que ceux des façades et les coloris seront traités en harmonie avec ceux des constructions.

Ces clôtures devront se développer sur la distance maximum de la longueur du terrain bordant la voie publique.

Aucun autre type de clôture n'est possible en dehors de ceux indiqués ci-dessus.

En aucun cas l'édification de ces clôtures devra limiter la visibilité aux intersections de voiries.

ARTICLE UB 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de dessertes.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les dégagements. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Toutefois, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, les services compétents peuvent autoriser le constructeur soit à aménager une aire de stationnement sur un autre terrain distant du premier de moins de 300m, soit à participer à la réalisation de parcs de stationnements publics conformément à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent dans le cas de reconstruction.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places de stationnement ou de garage par logement.
- pour les autres constructions : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

ARTICLE UB 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La surface des espaces libres, traités en espaces verts de pleine terre, doit être supérieure ou égale à 60% de la superficie totale du terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les essences retenues doivent être d'origine locale.

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les lotissements ou groupes d'habitations, les espaces verts communs et aires de jeux ou de loisirs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain concerné par l'opération.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : « COS »

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.