CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

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

Nota : les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1 ou 2 sont admises sans conditions.

ARTICLE 1 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

1. Toute construction et installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation principale (l'habitat) de la zone.
2. Les constructions à usage :
   - industriel,
   - agricole à vocation d'élevage,
3. Les carrières.
4. Les caravanes isolées
5. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
7. Les installations et travaux divers suivants :
   - les parcs d'attraction,
8. Les dépôts de matériaux usagés.
9. L'installation d'antennes relais de téléphonie mobile.

ARTICLE 2 UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans toute la zone à l'exception de la zone inondable

1. L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage de l'habitat, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à la conservation des perspectives monumentales.
3. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, agricole (sauf élevage), agricole de type familial[2] , à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
4. Les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU.
5. Les aires de jeux et de sport à condition qu'ils ne soient pas motorisés

[2] *Cf définition en Annexe du présent document*

6. Les installations et travaux divers suivants à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone :

- les aires de stationnement,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service.

Uniquement dans la zone inondable

Sont autorisées les reconstructions et les modifications de destination des locaux sans création de logement supplémentaire et sans augmentation de l'emprise au sol ainsi que les constructions annexes n'excédant pas 50m² au sol, à condition que leurs parties situées sous le niveau des plus hautes eaux, lorsqu'elles ne sont pas traitées par des cuvelages étanches, prévoient une occupation compatible avec la montée des eaux et lorsque les reconstructions et les modifications de destination des locaux n'accentuent pas les risques d'inondations pour les parcelles voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UB- ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir. Leur largeur minimale est fixée à 4 mètres.
2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 UB- DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques ou industrielles

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales (ex : capacité des tuyaux adaptés).

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Des dispositifs de gestion des eaux pluviales à l'unité foncière peuvent être imposés lorsque le réseau est insuffisant.

III - AUTRES RESEAUX

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

ARTICLE 5 UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Dispositions générales

I - Cas des emprises publiques et des voies routières

L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.

1. Sauf dispositions contraires figurant sur les documents graphiques, toute façade construction principale doit être édifiée suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes.
2. Par ailleurs, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant les prescriptions édictées dans les Orientations d'Aménagement.
3. Les constructions annexes ainsi que les constructions à usage d'activités peuvent s'implanter sans condition particulière à l'arrière de la construction principale.

II - Cas de tous les chemins, cours d'eau

Toute construction et installation devra s'implanter suivant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'axe des chemins et de 4 mètres par rapport aux fossés et de 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

1. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Ces règles ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

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

Dispositions générales

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 UB- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété devra respecter les modalités définies dans les Orientations d'Aménagement.
2. Toutefois, une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE 9 UB- EMPRISE AU SOL

Uniquement dans la zone inondable

L'emprise au sol des constructions annexes est limité&e à 50m² au sol.

ARTICLE 10 UB - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

1. La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.
2. La hauteur maximale des constructions principales est limitée à 9 mètres à l'égout principal de la toiture et 12 mètres au faîtage.
3. La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 5 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :
.Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée
.Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières

Les dispositions particulières ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Architecture

1. En règle générale, les copies d'architecture étrangère à la région sont interdites.
2. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel. Seules des transformations minimes du terrain naturel sont admises.
3. Les façades maçonnées des constructions principales devront être enduites.
4. L'utilisation pour les façades des constructions principales de couleurs vives et agressives est interdite ; seuls sont autorisés les enduits couleur pastel. Les façades devront en outre, être entretenues et présenter un aspect soigné.
5. Les matériaux utilisés pour les constructions annexes et dépendances doivent être homogènes avec ceux utilisés pour les constructions principales ; toutefois, le bois est autorisé.

Toitures

1. Les toitures pyramidales (type mine de crayon) sont interdites.
2. A l'exception des toitures terrasse, la couleur des matériaux de toitures devra rappeler celle de la terre cuite rouge à brun ou brun-flammé ou l'ardoise (ex : le noir est interdit).
3. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,.) qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.
4. Les tuiles de type « canal » ou méditerranéen sont interdites

Clôtures

1. La hauteur maximale de la clôture, côté rue, est fixée à 1.20 mètre dont 1/3 maximum d'éventuel mur bahut.
2. La hauteur maximale de la clôture sur les autres limites séparatives est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des résineux, côté rue.
4. En cas d'utilisation de grillage, ce dernier devra obligatoirement être posé sur un mur bahut.

4. Les murs de soutènement sont admis uniquement lorsqu'ils sont nécessaires à rattraper la déclivité naturelle du terrain.
5. Les murs en agglomérés devront être enduits.
6. Les matériaux utilisés devront être nobles et traditionnels et traduire le caractère rural du bourg.
7. La hauteur de la clôture peut être limitée à 1 mètre ou la transparence exigée afin d'obtenir une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Sols non bâtis
Le revêtement au sol des espaces non bâtis (hors accès) devra préférentiellement maintenir une certaine perméabilité du sol (ex : gravillon, enduit drainant, pavé ouvert,...).

ARTICLE 12 UB- STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.
2. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.
3. Pour les logements de :
- 70m² ou moins : 2 places de stationnement seront demandées (garage compris)
- de plus de 70m² : 3 places de stationnement seront demandées (garage compris)
4. Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs publics et privés, professions libérables, etc.. : 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre nette.
5. Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, etc...: 4 emplacements par 100m² de plancher hors œuvre nette
6. Commerces, artisanat et divers de plus de 50m² de surface de vente :
- entre 50 et 200m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2 emplacements
- plus de 200m² de surface de plancher hors œuvre nette : 2,5 emplacements pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette
7. Etablissements industriels : 3 emplacements pour 100m² de surface hors œuvre nette
8. Etablissements hospitaliers et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits
9. Etablissement d'enseignement : 2 emplacements par classe. Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
10. Hôtels et restaurants : 7 emplacements pour 10 chambres et 1 emplacement pour 10m² de restaurant.

ARTICLE 13 UB- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.