

CHAPITRE II - ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à une zone urbaine de moyenne densité recouvrant les faubourgs du coeur historique. Elle se caractérise par des maisons de ville aux implantations hétérogènes, dotées d'une cour ou d'un jardin privatif. Elle est dénommée dans le PLU « Les faubourgs ». Elle comprend un secteur UB-a correspondant à des maisons anciennes disparates sur la route de St-Hilaire.

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics.

INFORMATIONS UTILES

La zone est notamment concernée, en tout ou partie, par :

- 1- Des espaces boisés classés,
- 2- Des éléments de paysage à protéger (murs de clôtures, olivette, jardins),
- 3- Des risques naturels (inondation, argiles gonflantes, risque sismique),
- 4- La servitude de protection des Monuments Historiques (AC1),
- 5- Les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur de la Route de Sommières (OAP 4),
- 6- Une servitude de mixité sociale applicable au secteur de la Route de Sommières (OAP 4).

Pour leur prise en compte, on se reportera utilement aux dispositions du Titre II du présent règlement ainsi qu'aux pièces et annexes correspondantes du règlement ou du plan local d'urbanisme.

Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Dispositions générales

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- la création de terrains de camping et de caravanage,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs,
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- la création de parcs d'attractions et de golfs,
- les dépôts de véhicules hors d'usage,
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières,
- les parcs éoliens et photovoltaïques.

2- Dispositions particulières aux zones inondables

- Dans les zones inondables, sont en outre interdites les occupations et utilisations du sol visées au règlement du P.P.R.I.

Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1- Dispositions générales

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent aucun trouble anormal de voisinage et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve du respect des distances de réciprocité imposées par la réglementation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (I.C.P.E.).

Sont admis les affouillements ou exhaussements dès lors qu'ils sont nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

2- Dispositions particulières aux zones inondables

Dans les zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone devront respecter les prescriptions du P.P.R.I.

3- Servitude de mixité sociale

Dans le secteur de la route de Sommières (OAP 4), le programme d'habitations comportera au moins 50 % de logements locatifs aidés sur le nombre total de logements créés.

4- Orientations d'aménagement et de programmation

Dans le secteur de la route de Sommières (OAP 4), l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Dans le secteur de la route de Sommières (OAP 4), la localisation des accès devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2- Voirie

La largeur des voies publiques et privées nouvelles doit être au minimum de 4 mètres pour permettre l'approche des véhicules incendie, de brancardage et l'enlèvement 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément.

Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.

3- Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriels susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Au aucun cas, les eaux pluviales ne peuvent être reçues dans le réseau d'eaux usées.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les opérations d'ensemble devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison d'un minimum de 120 litres de rétention par m² imperméabilisé.

4- Electricité et télécommunications

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain ou en torsadé.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être posés sur la façade.

Article UB 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.

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

1- Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,

- soit en retrait maximum de 5 mètres à compter de l'alignement. Dans ce cas, la continuité bâtie devra être assurée par l'édification d'un mur de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques, appuyé sur le mur pignon jusqu'à la limite latérale.

2- Dispositions particulières

Dans le secteur de la route de Sommières (OAP 4), l'implantation des constructions devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Lorsque la parcelle est concernée par un mur de clôture identifié en élément de paysage à protéger, la construction devra s'implanter en retrait de l'alignement.

Des implantations différentes peuvent être admises pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré peut être situé en retrait minimum de 1,90 mètre de l'alignement, sous réserve que :

- le bord franc n'excède pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- et que la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m par rapport au terrain naturel.

En cas contraire, la piscine sera implantée en retrait minimum de 3 mètres de l'alignement.

Les constructions doivent être implantées en retrait des cours d'eau selon les reculs fixés au 5 de la Section 1 du titre II du présent règlement.

Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Dispositions générales

A moins qu'elles soient implantées sur les limites séparatives, les constructions seront implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ($L = H/2 \geq 3 \text{ m}$).

2- Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être admises pour éviter une implantation dans les zones inondables.

Le bord franc du bassin des piscines et tout local technique enterré peut être situé en retrait minimum de 1,90 mètre des limites séparatives, sous réserve que :

- le bord franc n'excède pas une hauteur de 0,60 m par rapport au terrain naturel,
- et que la hauteur de la couverture n'excède pas 1,80 m par rapport au terrain naturel.

En cas contraire, la piscine sera implantée en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article UB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour toute construction, y compris la surélévation de bâtiments existants, la hauteur ne peut excéder 9 mètres au faîtage, calculée à partir du terrain existant avant tout travaux de déblais/remblais, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture.

Dans le cas d'un immeuble existant dépassant la hauteur maximale autorisée, les extensions et les opérations de démolition/reconstruction pourront atteindre la hauteur du bâtiment initial.

Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1- Aspect général

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

La zone UB est caractérisée par des maisons de ville aux implantations hétérogènes, dotées d'une cour ou d'un jardin privatif. La notice du périmètre délimité des abords (PDA) de l'Eglise identifie des « bâtiments silhouette » dont il conviendra de s'inspirer pour développer des projets de rénovation / extension de constructions existantes ou de création de nouvelles constructions.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

2- Restauration, travaux sur les bâtiments existants

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront aux « bâtiments silhouette ». Les « bâtiments silhouette » présentent un volume simple, quadrangulaire, sans excroissance, la toiture étant le plus souvent à deux pentes. Les façades présentent un ordonnancement simple, le plus souvent sur deux niveaux : les percements plus hauts que larges, sont régulièrement répartis sur les façades, les baies de l'étage s'alignant sur celles du niveau bas. On observe quelques fois la présence sur le niveau bas de portail ou de porte charretière, vestiges d'un usage agricole.

L'architecture des constructions nouvelles respectera la simplicité des volumes et l'écriture architecturale ainsi décrite.

Par ailleurs, les éléments de décor existants devront être restaurés.

3- Toitures

Les couvertures seront constituées de tuiles rondes vieillies ou tuiles de récupération, de teintes rosées.

La pente des toitures sera comprise en 25% et 35 % au dessus de l'horizontale. Les toitures plates et toitures terrasses sont interdites.

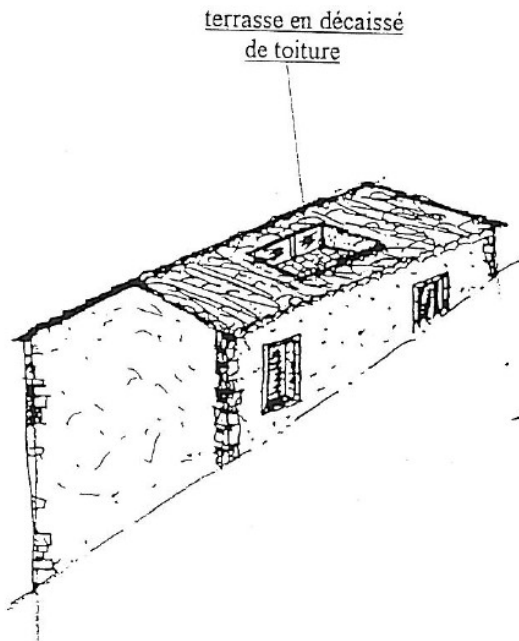
Les débords de toiture seront constitués par des génoises de deux ou trois rangées, soit en lambris apparent, soit en corniches en pierre de taille. Le ressaut des toitures sera de 50 cm minimum.

Les capteurs solaires sont interdits. Les antennes paraboliques ne doivent pas être sur le toit mais dissimulées à la vue du public.

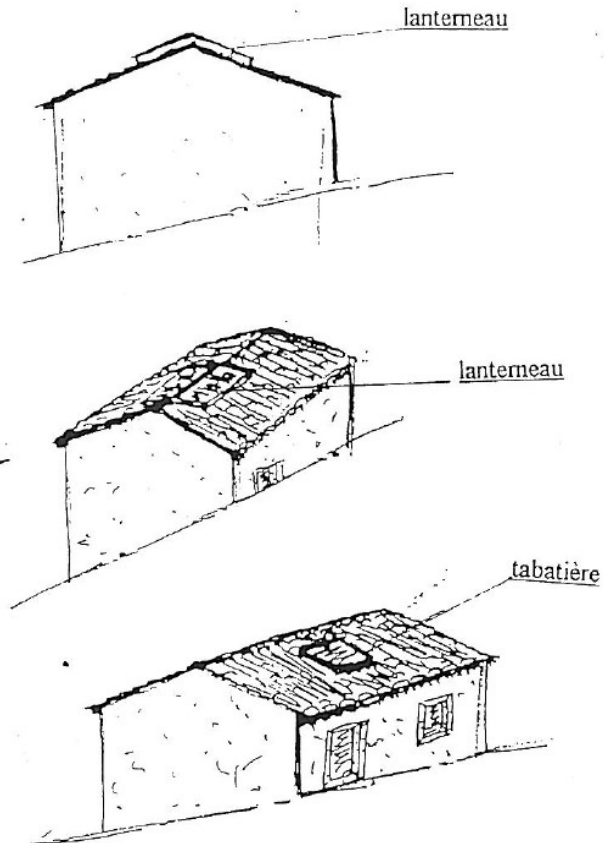
Les eaux pluviales doivent être canalisées à partir de chenaux ou gouttières et par des descentes d'eau, intégrées en façade jusqu'au réseau pluvial le plus proche. Ces éléments seront en zinc.

Aucune ouverture en décaissé de toiture ne sera autorisée (c'est-à-dire pas de toitures terrasses ni de fenêtre de toit) ; seuls sont autorisés les lanterneaux couverts en tuiles, les tabatières (ou châssis de toit) tels que figurant aux illustrations ci-dessous.

Ouverture en toiture interdite



Ouvertures en toiture autorisées



4- Façades

Hors les façades constituées de pierres appareillées, les murs en moellons de pierre sont destinés à être enduits. Les enduits extérieurs des bâtiments existants qui feront l'objet de restauration ou de réhabilitation devront recevoir un enduit traditionnel à la chaux naturelle avec une granulométrie fine, la finition sera fine.

Les enduits de couleur blanche sont interdits. Les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

Les soubassements, filets et listels seront redessinés.

Les modénatures existantes (corniches moulurées, bandeaux horizontaux, encadrements de baie, balcons, pilastres d'angles...), réalisées en pierres taillées ou en mortier pierre, seront conservées ou restaurées en pierre.

Les appuis de baies débordant ou en carrelage sont interdits et seront supprimés. Des appuis en pierre de taille ou en dalles de pierre minces de 2 cm sont recommandés.

Dans le cadre des murs en pierres apparentes, les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Dans le cadre des nouvelles constructions ou extensions de bâtis existants qui seraient réalisées avec des matériaux contemporains (agglomérés, briques), les enduits ciment auront une granulométrie fine, sans relief, aspect taloché, grésé ou gratté.

5- Ouvertures

Les ouvertures ou percements seront exécutés dans des proportions plus hautes que larges.

Toutefois, en référence aux immeubles traditionnels du village, pour les ouvertures des entrées de garages, des ateliers, des rez-de-chaussée ainsi que pour celles du dernier étage d'un immeuble à R+2, la proportion des ouvertures pourra être différente de celle des étages courants.

Les encadrements des fenêtres : les encadrements de pierre existants seront restaurés. Pour le cas d'architecture simple – pas d'encadrement existant en pierre taillée -, un simple encadrement peint signalera l'ouverture

Dans le cas où l'encadrement de fenêtre serait créé ou lourdement rénové, la largeur maximale de l'encadrement sera de 16 cm et l'épaisseur de la saillie par rapport à la surface de l'enduit fini ne pourra excéder 2,5 cm.

6- Fermetures

Les fermetures doivent être de deux types :

- soit repliable le long du tableau
- soit en volet à deux battants avec penture encastrée dans le bois.

Les fermetures en aluminium sont interdites.

7- Clôtures

Les clôtures doivent être édifiées dans le prolongement du bâtiment principal quand celui-ci est implanté à l'alignement. Elles seront constituées d'une même texture que les façades principales des constructions.

La reconstruction ou la réalisation de nouvelles clôtures se présente sous deux formes possibles :

- soit entièrement en maçonnerie d'environ 2,00 mètres de haut,
- soit d'un muret de 1,30 mètre ; dans ce cas, la clôture sera surmontée d'une grille en fer forgé ou d'un grillage soudé, doublé d'une haie végétale, l'ensemble mur+grille/grillage ne pouvant excéder 2,00 mètres de haut.

Les portails seront conçus en ferronnerie avec soin et simplicité (fer droit).

Les murs de clôture en pierre identifiés comme éléments du patrimoine à protéger devront être préservés et restaurés. Les travaux respecteront les techniques traditionnelles de mise en œuvre.

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les clôtures devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

1- Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès, étant entendu que la largeur d'une place de stationnement ne peut être inférieure à 2,50 mètres et la longueur inférieure à 5 mètres.

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Habitations, y compris les aménagements, extensions ou changements de destination d'un bâtiment existant créant au moins un logement :	• deux places par logement
Commerces, bureaux, bâtiments de services publics ou d'intérêt collectif :	• une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement
Hébergement hôtelier :	• une place de stationnement par chambre

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'une place de stationnement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2- Stationnement des vélos

Les besoins minima à prendre en compte sont :

Destination des constructions	Besoins minima
Immeubles d'habitations :	• une place par logement
Immeubles de bureaux :	• une place par tranche de 30 m ² de surface de plancher

Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.

Au minimum 15 % de la superficie du terrain d'assiette de la construction seront traités en un ou plusieurs espaces libres plantés en pleine terre.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales ou adaptées au climat local. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddleia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Dans les zones inondables repérées aux documents graphiques, les plantations d'alignement devront être étudiées de façon à leur préserver une transparence maximale à l'écoulement.

Dans les secteurs repérés en annexe du plan, les propriétaires devront respecter les obligations légales en matière de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé fixées par l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2013-03-02999 du 11 mars 2013.

Article UB 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé