

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qui concerne l'extension urbaine de la zone UA. Elle est destinée à accueillir une mixité des fonctions : constructions à usage d'habitat, hôtelier et de restauration, d'équipement collectif, de bureaux et de services, de commerce et d'artisanat à condition que leur installation n'entraîne pas de nuisances inacceptables.

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - . industrie,
 - . dancing et discothèques,
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, dont la superficie est supérieure à 100 m² et dont la hauteur ou la profondeur excède 2 mètres.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les constructions liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En dehors de la zone agglomérée, tout nouvel accès sur voirie départementale est interdit.

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare, selon les préconisations de la DISE du Gard.

Article UB5 - Surface et forme des terrains

Article non réglementé par le PLU

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et les cheminements n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie,
- aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue,
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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.

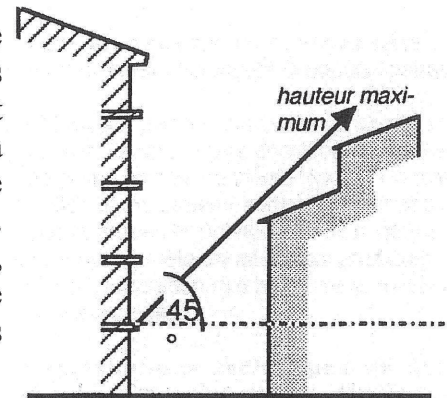
Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.



La distance minimale entre 2 constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

Article UB9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures et 7 m 50 au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

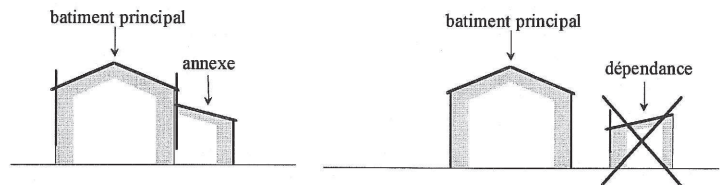
Article UB11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.

Forme :

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison, ou, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas une agression au site.

Clôtures, en façade sur rue :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs pleins et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillage végétalisé.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Clôtures, en limite séparative:

La hauteur est au maximum de 2 mètres pour les murs pleins et de 1,80 mètres pour les murs bahuts et grillage végétalisé.

En cas de murs bahuts, la hauteur du mur devra par ailleurs représenter le tiers de la hauteur totale de la clôture, les deux tiers restant correspondant au grillage végétalisé.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;
deux places de stationnement par 50m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) ;

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

Bureaux : une place par 60m² de Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation..

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de S.H.O.N. n'excède pas 50% de la S.H.O.N. existante avant travaux).

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 5 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UB est égal à 0,40.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas de division d'une parcelle bâtie et si cette division a été réalisée depuis moins de 10 ans pour un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation du sol ont été utilisés partiellement ou en totalité, la parcelle objet de la division ne peut plus être construite que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

