

## ZONE UB

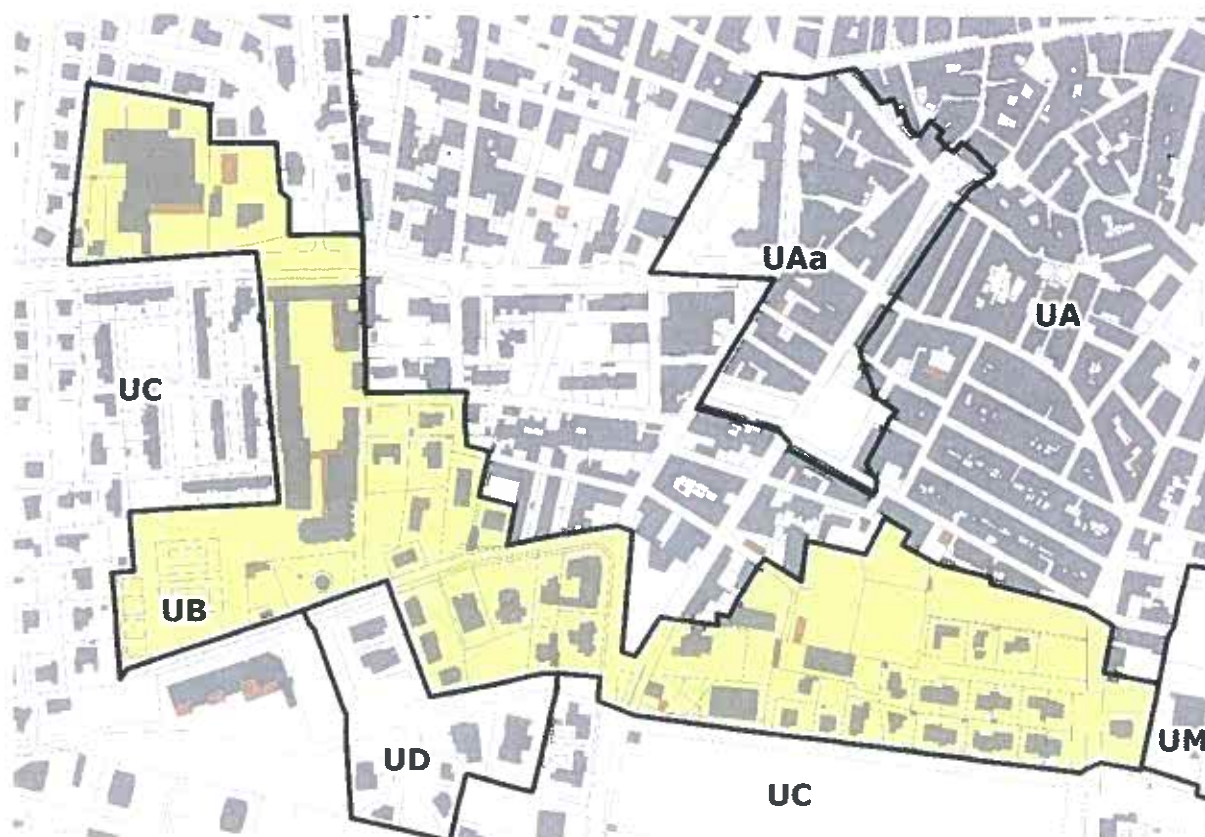
### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

La zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP - servitude d'utilité publique PM1) approuvé par arrêté Préfectoral du 2 novembre 2005.
- elle se situe en zones II et IIa sur la cartographie établie.

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



## SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

**UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions\* et installations à usage industriel
- Constructions\* à usage commercial, sauf celles visées à l'article UB2
- Terrains de camping (R443-7 CU), villages de vacances (R111-38 CU), parcs résidentiels de loisirs (R111-36 CU)
- Installation d'habitations légères de loisir (R111-40 CU), résidences mobiles (R111-41 CU), caravanes (R111-47 CU)
- Pratique du camping hors terrains aménagés (R111-34 CU)
- Carrières, affouillements et exhaussements
- Forages à une profondeur de 30 mètres ou plus
- Installations terrestres de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent
- Toute installation ou construction génératrice de nuisances pour le voisinage
- Toute atteinte aux éléments protégés en application des L151-19 et L151-23 CU, identifiés au plan de zonage
- Toute installation ou construction qui ne soit pas conforme au PPRnp en vigueur

D'une manière générale, sont interdits les constructions, installations et travaux qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, sont incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue de la zone ainsi que les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

**UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Ne peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes que si elles respectent les conditions énoncées :

- Commerces : sous réserve d'exister à la date d'approbation du PLU
- Installations classées\* pour l'environnement (ICPE) : sous réserve de ne pas générer de nuisance incompatible avec la destination des constructions voisines
- Toute installation soumise à autorisation ou déclaration : sous réserve d'être liée à la destination de la zone
- Modernisation des installations classées\* pour l'environnement (ICPE) existantes à la date d'approbation du PLU : sous réserve de la diminution des nuisances émises en qualité et en quantité

- Stationnement de caravanes : sous réserve qu'il n'y ait qu'une seule caravane par parcelle et qu'elle ne soit pas visible des voies\* et espaces publics. En aucun cas cette caravane ne peut servir d'habitation ni d'hébergement.
- Extension des habitations (annexes accolées de type véranda) : sous réserve que la surface de plancher\* supplémentaire soit inférieure à 20m², que la pente de sa toiture soit d'au minimum 15%, et de présenter une structure légère avec des façades\* et une toiture translucides
- Toute installation ou construction : sous réserve d'être conforme au PPRnp en vigueur

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies\* publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout terrain\* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne soit bénéficiaire d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les voies\* nouvelles et impasses doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (palette de retournement).

### UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### Assainissement des eaux usées

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

#### Eaux pluviales\*

Les aménagements réalisés sur le terrain\* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

#### Réseaux divers (dont électricité et téléphone)

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

## UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS\*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

## UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES\* ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions\* doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies\* publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, un retrait inférieur à 5 mètres peut être accepté :

- si les constructions voisines existantes sont édifiées à une distance inférieure à 5 mètres : auquel cas, la construction nouvelle peut être implantée à l'alignement\* du nu des façades\* voisines
- ou le long des voies\* intérieures d'un lotissement, si un retrait inférieur à 5 mètres est autorisé par le règlement en vigueur de ce lotissement

L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des voies\* et emprises publiques.

## UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Cas général

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire la plus proche doit être :

- au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ )
- et au moins égale à 4 mètres ( $L \geq 4m$ )

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

Les constructions annexes\* (hors abris pour moteurs de piscine) peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition que

- leur hauteur hors tout ne dépasse pas 2,50 m
- que la superficie hors œuvre nette de toutes les constructions annexes\* d'une unité foncière\*, n'excède pas 10 m<sup>2</sup>
- et qu'elles ne soient pas destinées à l'habitation ni à l'hébergement.

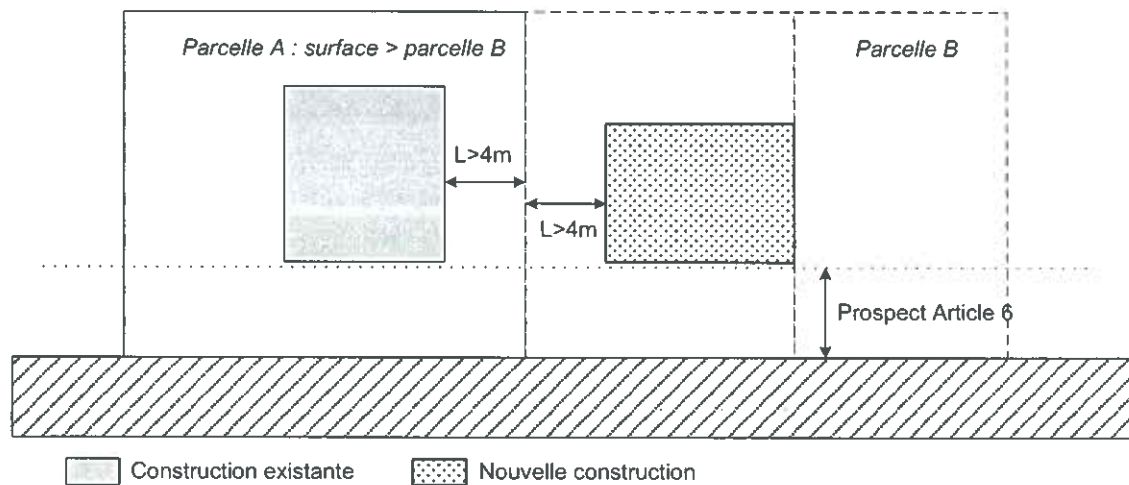
L'implantation des piscines est fixée à 1,90m au moins des limites séparatives.

### Cas particuliers autorisant l'alignement avec les limites séparatives

La construction est autorisée sur une seule limite latérale (aboutissant aux voies\*) dans deux cas :

- Si deux bâtiments jointifs de même hauteur sont adossés de part et d'autre de la limite séparative\*

— Si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter la règle générale : auquel cas la construction peut être implantée en limite de la parcelle voisine de plus petite superficie



La construction est autorisée sur les deux limites latérales (aboutissant aux voies\*) dans trois cas :

- S'il s'agit de l'extension d'une construction existante implantée en limite séparative\*
- S'il existe des constructions voisines en limite séparative\*, sur chaque fonds voisin
- Si la façade\* sur rue est large de 12 mètres ou moins

La construction est autorisée sur la limite de fond de parcelle seulement s'il s'agit d'un nouveau bâtiment adossé à un bâtiment de même hauteur et existant sur l'unité foncière\* voisine,

## UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

## UB 9 : EMPRISE AU SOL\*

Néant.

Toutefois des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

## UB 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**Rappel :** Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

**Définition de la hauteur**



La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. La hauteur inclut les systèmes de production d'énergie renouvelable, mais exclut les autres ouvrages techniques, cheminées et superstructures.

La hauteur correspond donc à l'altitude du faitage\* des toitures pentues, et à celle de l'acrotère\* des toitures terrasses.

#### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

#### **Hauteur absolue**

La hauteur maximum de toute construction ne doit pas excéder 14,00 m.

## **UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

*Rappel* : Des dispositions particulières peuvent être applicables en référence au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP). Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.

#### **Principes généraux**

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. (R111-27 CU)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades\* principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades. (R111-29 CU)

#### **Façades\***

Le blanc et les couleurs vives sont interdits. Consulter le nuancier déposé en Mairie.

#### **Toitures**

Pour les toitures pentues, les couvertures doivent être réalisées en tuile canal ou en tuile à emboîtement à grandes ondes, de couleur rouge ou flammée et intégrée à son environnement.

#### **Clôtures\***

Clôture ajourée : murette de 0,20 m de hauteur maximum et grillage, la hauteur totale de la clôture étant limitée à :

- 1,60 m en bordure des voies\* et espaces publics ou privés ouverts à la circulation publique (rues, chemins, placettes, parkings, espaces verts) et sur les limites qui aboutissent à ces voies\* dans la partie concernée par le recul ;
- 2,00 m au de-là de ce prospect\* et sur les autres limites.

#### **Climatiseurs et paraboles**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Ils doivent être installés à 3,60m au moins du sol :

- de préférence sur les fonds arrière
- si l'impossibilité est démontrée, encastrés dans la façade\* et masqués par un cache en harmonie avec la façade\*

L'installation des climatiseurs en saillie\* du nu de la façade sur rue, est interdite.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Sauf impossibilité dûment démontrée, elles seront dissimulées dans les combles.

#### **Dispositifs de production d'énergie renouvelable**

Les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment par l'intégration en toiture) sous réserve de ne pas dépasser 50% de la toiture.

Les panneaux solaires thermiques sont autorisés sans conditions particulières.

## **UB 12 : STATIONNEMENT**

La surface minimale d'une place de stationnement est de 12,5 m<sup>2</sup> (5m x 2,5 m).

Doivent être aménagées :

- Pour les constructions à usage d'habitation : au moins 2 places de stationnement par logement. Cette règle n'est pas applicable aux parcelles de moins de 30m<sup>2</sup> de superficie.
- Pour les commerces et activités artisanales : au moins 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente\*
- Pour les hébergements hôteliers : au moins 1 place de stationnement par chambre
- Pour les bureaux : au moins 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*

## **UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, dans des conditions conformes au Code Civil.

Les plantations privilégieront les essences méditerranéennes endémiques. Le guide « Quels végétaux pour le Languedoc-Roussillon » annexé au dossier de PLU servira de référence.

Les revêtements de sol doivent soit être perméables soit être mis en œuvre de façon à éviter toute stagnation d'eau pluviale.

## **UB 14 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Sont autorisés sous réserve des autres dispositions du règlement, en particulier de l'article 11 :

- Les matériaux renouvelables et les procédés permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources

; le secteur UCi se situe en zone I sur la cartographie établie

Il convient donc de se référer à ce document et notamment à la cartographie et au règlement spécifiques du PPRNP avant toute mise en œuvre d'un projet.



- Les systèmes domestiques de production d'énergie renouvelable
- Les dispositifs d'économie des ressources

## **UB 15 : COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

L'extension du réseau de communications électroniques doit être réalisée, en souterrain, lors de travaux autorisés sur les voiries.