

ZONE UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Toute construction dans le périmètre Z1
2. Les constructions à usage industriel et agricole.
3. Les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
4. Les installations et travaux divers autres que terrains de jeux et aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les installations classées autres que celles visées à l'article UB 2
6. Les carrières.
7. Le stationnement de caravanes isolées
8. Les dépôts et stockage de ferrailles, matériaux de démolition, déchets.
9. Dans le secteur UBb, toute construction nouvelle, installation ou extension des constructions existantes, autres que celles visées à l'article UB2.
10. Les commerces de plus de 300 m² de surface de vente, à l'exception de ceux autorisés dans l'article UB2

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

1. les constructions destinées à abriter les animaux dans la limite de 15 m² de surface de plancher
2. Les constructions et les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables.
3. Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux, d'équipements collectifs, de commerces, hôteliers et de restauration situées au voisinage des axes classés bruyants par arrêté préfectoral du 4 décembre 2020, à condition qu'elles fassent l'objet d'une isolation acoustique conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des mesures de protection générales (murs anti-bruit, merlons de terre, conception particulière du plan masse, etc...) peuvent éventuellement dispenser les constructions de cet isolement phonique supplémentaire.

4. Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de services et de bureaux à condition :
 - que les constructions ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants par leur architecture, leur dimension ou leur surface ;
 - Que les activités créées n'occasionnent pas de nuisance pour les habitations riveraines.
- 5 - Dans les opérations à vocation principale d'habitat de plus de 1000 m² de surface de plancher :

- 20% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état.
- 20 à 30% au moins du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

6. A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans les règlements annexés au présent PLU.

7. Dans le secteur identifié « crue historique et étude hydraulique Rivel » sur le règlement graphique :

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le premier plancher soit construit à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

8. Dans le périmètre Z2, sont autorisés :

Les constructions nouvelles, installations et extensions des constructions existantes dans la mesure où elles prennent en compte les recommandations liées au risque de bris de vitres (filmage des vitres, etc...).

9. Dans le secteur de Las Gourgues :

Les constructions à usage d'habitat, de services, de bureaux de commerces et d'artisanat à condition :

- d'être intégrées dans une opération d'aménagement d'ensemble ;
- que l'aménagement soit compatible avec les « orientations d'aménagement et de programmation » du présent PLU ;
- que le programme d'habitat, lorsque celui-ci développe plus de 1000 m² de surface de plancher, comprenne au moins 20% du nombre total de logements, arrondi au chiffre entier le plus proche, dédié à du logement locatif conventionné bénéficiant d'un financement aidé par l'état et au moins 20 à 30% au moins du nombre total des logements familiaux, arrondi au chiffre entier le plus proche, doit être dédié à du logement à prix abordable.

10. Dans le secteur UBb, les annexes à l'habitat et les extensions des constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m² d'emprise au sol et qu'elles respectent les règles liées au PPRI en vigueur.

11. Les commerces de plus de 300m² de surface de vente sont autorisés à condition d'être compris dans la Zone d'Accueil des Commerces (ZACom) identifiée dans le règlement graphique du PLU.

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

1. Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin. Les caractéristiques de ces voies et de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute parcelle située en dehors de l'agglomération et riveraine de la RD 813, RD 16, RD 38 et RD 38^e est inconstructible si elle n'est pas desservie par une autre voie ouverte à la circulation automobile.

2. Voiries nouvelles :

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Tout aménagement ou création de voirie doit être conforme aux normes en vigueur relatives à l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

2.1. Les voies publiques et voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimum de plateforme de 10 mètres et une largeur de chaussée de 6 mètres maximum pour les voies à double sens, une plateforme de 8 mètres au moins et une chaussée de 4 mètres maximum pour les voies en sens unique.

2.2. Les voies en impasse :

Elles ne pourront pas dépasser une longueur de 60 mètres. La partie terminale devra être aménagée de façon à permettre aux véhicules de sécurité et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.

Dans certains cas, ces voies devront être prolongées jusqu'en limite de l'unité foncière pour permettre une meilleure structuration du réseau routier du quartier par un raccordement ultérieur à des voies existantes ou prévues.

2.3. Dans le cas de réalisation de liaisons douces, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion de réseau d'alimentation en eau potable.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en conformité avec le service de gestion du réseau d'assainissement.

Dans le secteur UBa, un procédé d'assainissement individuel est admis avec rejet dans le milieu naturel. Il devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement et des annexes sanitaires.

2.2. Eaux pluviales :

Toute construction nouvelle et/ou opération d'ensemble devra être raccordée au réseau public ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avant les travaux. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et 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. Les dimensions et l'emplacement du dispositif devront être annexés à la demande d'autorisation de construire.

3. Electricité – Téléphone :

Ces réseaux seront réalisés en souterrain, sauf en cas de contraintes techniques justifiées. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4. Collecte des déchets urbains :

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » annexée au PLU (annexe n°5.1.8).

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée en recul par rapport aux emprises publiques ou voies privées, existantes ou projetées selon les dispositions minimales suivantes :

- RD 16 – RD 38 – RD 38^e – RD 813 : 6 mètres de la limite d'emprise du domaine public,
- Voie ferrée : 25 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitat et 20 mètres pour les autres constructions,
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. Ce recul s'impose également pour les clôtures
- Autres voies : l'implantation est libre ; elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques,
- chemin piétons/cycles : 3 mètres de la limite d'emprise.

Pour le secteur UBa :

- RD 813 et RD 16 : 35 mètres par rapport à l'axe de la voie pour les constructions ou installations à usage d'habitat et 25 mètres pour les autres constructions.
- RD38 : 6 mètres de la limite de l'emprise du domaine public
- Autres voies : 5 mètres.

Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :

- RD 16 (Avenue de l'Hers) : 40 mètre de la limite d'emprise.
- Hers : 15 mètres des limites de la berge de la rivière. Ce recul s'impose également pour les clôtures
- Autres voies : l'implantation est libre ; elle ne devra cependant pas faire obstacle à la réalisation des places de stationnement nécessaires sur la parcelle, ni présenter de gêne à la visibilité sur les voies publiques,
- chemin piétons/cycles : 3 mètres de la limite d'emprise.

2. Dans le cas des constructions édifiées à l'alignement du domaine public, sont toutefois acceptés :

- les débords de toiture de 0,50 mètre maximum
- les éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, corniches, encorbellement,...) avec une saillie maximum de 0,60 mètre par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure où ces éléments ne portent pas atteinte à la visibilité et à la sécurité des personnes.

3. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que le bâtiment d'origine.

4. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre de la limite de l'emprise

5. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 1 mètre de la limite de l'emprise.

6. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (article R151-21 du code de l'urbanisme).

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

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée :

- soit à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres ;
- soit en limite séparative de l'unité foncière.

2. Dans le secteur UBa :

- Toute construction ou installation nouvelle devra être implantée à une distance des lignes séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieures à 3 mètres.

- Les annexes à l'habitat peuvent s'implanter sur la limite séparative de l'unité foncière.

3. Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives et de fond de parcelle.

4. Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

5. Les postes de transformation ou lignes électriques, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics seront implantés avec un recul d'au moins 1 mètre des limites séparatives,

6. En cas de lotissement, les règles édictées par le présent article seront appréciées au regard de chaque terrain issu de la division foncière (R151-21 du code de l'urbanisme).

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

Néant.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

UB : Néant.

UBa : 25%

UBb : 30%

UBc : 50%

Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au pied des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.

Toute construction ou installation ne pourra excéder 7 mètres.

Toutefois, lorsque la construction est édifiée en limite séparative, la hauteur sur ladite limite ne pourra excéder 3 mètres.

2. Dans le secteur UBc : cette hauteur peut être dépassée dans le cas de terrain en pente, dans un souci d'adaptation au terrain naturel, sans création d'un niveau supplémentaire, soit rez-de-chaussée +1 étage maximum.

3. Dans le secteur UBa : Toute construction ou installation ne pourra excéder 5 mètres.

4. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues »

Les constructions doivent respecter les principes de hauteur décrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages publics (château d'eau, ligne E.D.F., etc...)
- aux constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages annexes tels que souches de cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc....

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ne sont pas soumises aux règles ci-dessous.

1. Conditions générales

Les constructions et installations diverses ne doivent en aucun cas, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Façades :

2.1. Enduits et matériaux :

Les enduits devront être traités dans les teintes semblables aux enduits locaux traditionnels. La finition des enduits sera de type gratté ou taloché fin.

Le constructeur doit proposer une gamme de couleur de revêtement et de menuiseries lors de toute demande d'autorisation de construire.

Les matériaux bruts initialement destinés à être recouverts sont interdits.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est à proscrire.

Les matériaux autres que les matériaux de construction traditionnelle sont autorisés dans la mesure où ils ne concernent pas la totalité de la construction (bardage bois, murs végétalisés, panneaux photovoltaïques, etc...).

3. Toitures

Le principe de ramener un maximum d'élément sous un même toit devra être observé. Toutefois, Au-delà de 30 ml de toiture, des éléments de rupture ou des décrochements sont à rechercher sans dépasser 1,5 m de décalage en pignon mesuré à l'égout ou en partie haute de l'acrotère.

Les matériaux de couverture doivent être la tuile canal ou similaire, c'est à dire une tuile en terre cuite et à grandes ondes. La pente sera comprise entre 30 et 35%. D'autres types de toiture et/ou couverture peuvent être autorisés dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et qu'elles ne concernent pas la totalité de la construction. Les panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture sans dépasser 50% de la surface totale des toitures.

Les chiens assis et lucarnes sont interdits lorsqu'une partie au moins de ces ouvertures n'est pas intégrée à une façade.

Les ouvrages en toiture, lorsqu'ils sont indispensables (Cages d'escaliers, capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, machineries, locaux techniques,...), doivent être traités avec un soin particulier.

4. Clôtures

4.1. Clôtures sur rue ou sur espace piétonnier :

Lorsqu'elles existent, les clôtures sur rue présenteront une unité d'aspect avec la construction et les clôtures voisines. D'une hauteur totale de 1,50 m maximum, elles seront constituées obligatoirement d'un mur bahut de 0,50 m maximum surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage, doublés d'une haie végétale faite d'essences locales. Les haies mono-spécifiques sont à proscrire.

4.2. Clôtures en limite séparative

Elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage et d'une haie végétale faite d'essences locales mélangées. Les haies mono-spécifiques seront prosrites. La hauteur n'excédera pas 1,80 mètre.

Des murs pleins en continuité du bâti peuvent être autorisés lorsqu'ils participent à l'harmonie générale de la construction et qu'ils contribuent à la préservation de l'intimité, la protection des vues latérales, etc,....

En limite séparative ou sur rue, tout mur de soutènement assimilé à un mur de clôture ne pourra pas excéder 1,50 mètre et pourra être surmonté d'un grillage n'excédant pas 1,50 mètre sur rue ou 1,80 mètres en limite séparative

4.3. Dans les secteurs concernés par le PPRI Hers morts moyen : les clôtures doivent permettre la transparence hydraulique et respecter les prescriptions du règlement du PPRI en vigueur.

5. mouvements de terre et murs de soutènements

5.1. Mouvements de terre :

Les mouvements de terre sont interdits. La conception des constructions doit prendre en compte le profil initial du terrain et la position des réseaux gravitaires.

Sont toutefois tolérés :

- les décaissements pour permettre l'accès à un garage en sous-sol,
- les déblais et remblais autour des piscines et des constructions n'excédant pas 0,80 mètres de hauteur. Ces mouvements de terre ne doivent pas créer de dénivelés à moins de 2 mètres des limites séparatives.

D'autres adaptations pourront être étudiées, en cas de nécessité technique dûment justifiée, notamment pour des questions de raccordement à la voirie et/ou d'accessibilité.

5.2. Mur de soutènement :

Il ne pourra être édifié de mur de soutènement ou tout autre dispositif en tenant lieu (Enrochements, gabions,...) d'une hauteur supérieure à celle nécessaire au maintien du terrain tel qu'il était initialement avant tout aménagement. La hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux. Tous travaux de soutènement devront faire l'objet d'une étude précise concernant notamment la stabilité de l'ouvrage.

6. Aires de stationnement

Il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère inesthétique du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbres, jardinières, mobiliers de repos, etc...

7. Pylônes, paratonnerres, antennes, climatiseurs, paraboles

L'implantation de chaque appareil doit être déterminée dans le respect du voisinage et de l'environnement, ainsi que dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition. Leur dimension devra être réduite au maximum et être le moins visible possible depuis l'espace public, à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles (hors annexes)
- les extensions de plus de 50 m² de surface de plancher
- changement de destination des constructions
- logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'état pour lesquels il est fait application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation et correspondre aux besoins des constructions et comprendre :

1. Habitat :

1.1. Il est exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

1.2. Dans le cas d'une transformation du garage d'une habitation existante, en pièce habitable, un espace équivalent, couvert ou non couvert, dédié au stationnement devra être identifié sur la parcelle dans les conditions normales d'utilisation.

1.3. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :

Le nombre et la répartition des places de stationnement doivent respecter les principes décrits dans l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

2. Services et bureaux :

Il sera exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher

3. Commerces

Il sera exigé au minimum une place par tranche de 25 m² de surface de vente.

4. Artisanat :

Il sera exigé au minimum une place par poste de travail.

5. Hébergement hôtelier et restauration :

Il sera exigé au minimum une place par chambre et une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant.

6. Dimensions des places de stationnement

En bordure de voirie, chaque place affectée au stationnement des véhicules est de 2 x 5 mètres minimum pour un stationnement parallèle à l'axe de la voie, et de 2,5 x 5 mètres au minimum pour les autres cas.

- 7. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble**, au moins une place de stationnement par logement autorisé sera exigée sur les espaces communs de l'opération. Une place supplémentaire sera également exigée sur les espaces communs de l'opération, pour les logements de plus de 150 m² de surface de plancher »

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

8. « Revêtement des espaces de stationnement : les espaces de stationnement aériens, publics ou privés, devront être traités avec un revêtement permettant de limiter l'imperméabilisation des sols. »

9. Stationnement deux roues :

Dans les opérations de logements collectifs et intermédiaires, un local de stationnement pour les deux roues sécurisé est obligatoire, à raison d'une place par tranche de 80 m² de surface de plancher bâti.

10.1. Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues » :

Le stationnement pour les deux roues devra respecter les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur dit de « Las Gourgues ».

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISÉS CLASSES - ESPACES LIVRES - PLANTATIONS

1 – Espaces boisés classés

Les dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme sont applicables aux espaces boisés classés, reportés et délimités sur le règlement graphique

2 – Espaces libres et plantations :

2.1. Espaces boisés et plantations existantes :

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Dans le périmètre de l'OAP de « Las Gourgues »

Les arbres remarquables existants sur les espaces ouverts au public doivent être identifiés et préservés. Lorsque leur suppression est inévitable et dument justifiée, chaque sujet supprimé doit être remplacé par au moins deux arbres de haute tige.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation :

Les voies ayant une emprise de 10 mètres au moins, doivent être plantées au moins sur un des côtés de la chaussée. Le nombre et la variété des arbres et plantations seront déterminés en accord avec la commune.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes:

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

2.4. Espaces libres et espaces verts à créer :

Toute aire de stockage doit être masquée par un écran végétalisé.

30 % au moins de la surface de l'unité foncière privative devront être traités en jardin planté et engazonné comprenant au moins un arbre par 200 m² de terrain aménagé en espace vert.

2.5. Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Dans les lotissements et ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il sera créé un espace collectif d'accompagnement qui représentera 10% au moins de la superficie de l'unité foncière. Cet espace sera planté et aménagé en espace vert. Au-delà de 20 logements, cet espace comprendra obligatoirement la plantation d'arbres fruitiers, d'aires de jeux pour enfants et d'espaces de loisirs et de repos (parcours de santé, repos, etc...).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant