

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone d'extension urbaine destinée à recevoir de l'habitat, des services et des activités. Elle correspond aux extensions pavillonnaires proches et semi denses du village. Elle comprend :

- La **zone UB** correspondant aux extensions proches et semi denses du village. Elle comprend :
 - un secteur **UB** pour la zone d'extension du village, le nouveau centre
 - un secteur **UBp** au village, secteur d'intérêt paysager avec des prescriptions particulières relatives constructions existantes.
 - un secteur **UBh** pour l'extension des hameaux
 - un secteur **UBhf3**, au hameau du Boisset, extension du hameau soumise au risque d'incendie aléa modéré.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans la zone UB et les secteurs UBp, UBh et UBhf3 :

- les constructions et installations industrielles
- l'aménagement de terrains de camping et d'aires de stationnement des caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les parcs d'attraction, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir,
- les dépôts de véhicules définis à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature
- les complexes touristiques,

Dans le secteur UBp uniquement, la création de constructions nouvelles, l'extension et la surélévation des constructions existantes sont interdites.

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

Tous travaux portant sur des éléments de paysage identifiés au plan (pictogramme) doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des installations et travaux divers.

Sont autorisés dans la zone UB, les secteurs UBh et UBhf3 (sauf le secteur UBp) :

a) La création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes soumises à autorisation ou à déclaration à la date d'approbation du P.L.U. révisé sous réserve :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage, de nuisances inacceptables ; sous réserve que l'installation soit en elle-même peu nuisante ; sous réserve que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'une telle installation dans la zone, soient prises,
- 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.

b) Les installations techniques d'intérêt collectif et de service public nécessaires à la zone.

b) La création et l'aménagement d'équipement public

c) La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir, également dans le secteur UBp.

d) Les équipements d'intérêt collectif

Sont autorisés dans le secteur UBp :

La restauration l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toute extension ou surélévation est interdite.

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

1. Accès

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique lors de l'ouverture des portails qui devra se faire à l'intérieur des lots.

2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, sécurité civile et ramassage des ordures ménagères et être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré traitement approprié.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et dans le réseau pluvial est interdite.

Le rejet des eaux de vidange de piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées. 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 et neutralisation de l'agent désinfectant.

3. Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Si le réseau n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Des dispositifs de rétention des eaux de pluie à la parcelle devront être mis en œuvre afin de limiter le ruissellement. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Electricité

Les lignes électriques, téléphoniques et télévision devront être établies sous les corniches et enfouies pour chaque traversée de rue, les compteurs seront intégrés et les emplacements de pénétration électrique et téléphonique seront réalisés le plus près possible de la sortie.

5. Défense Incendie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par un hydrant situé à moins de 150 mètres par les voies praticables et ayant un débit de 60m³/h pendant deux heures.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les reculs et emprises figurés au plan devront être respectés.

Toutefois lorsqu'un alignement de fait existe déjà en bordure de voie, les constructions devront s'édifier à cet alignement.

A défaut, les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, et à 10 mètres des bords supérieurs des ravins et des talus,

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des implantations différentes pourront être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, en fonction de la nature des ouvrages et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières, notamment au regard de la sécurité routière.

Des implantations différentes pourront également être autorisées lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou cela permet une meilleure intégration architecturale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines.

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

Les constructions devront s'implanter sur une des deux limites latérales

Dans les hameaux, secteurs UBh, l'implantation se fera sur une des deux limites latérales et dans l'emprise des bandes d'implantation fixées au plan de zonage pour le hameau du Boisset et des Blaces.

Les annexes pourront être implantées sur les limites séparatives.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les piscines devront respecter un recul au moins égal à la profondeur du terrassement, et sans que celui-ci ne soit inférieur à 1,50 mètre.

Des adaptations peuvent être accordées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque la fonction du bâtiment l'exige et/ou lorsque cela permet une meilleure intégration architecturale.

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

- **Les constructions principales** non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient pas 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 prenne jour sur cette façade.

Une distance de 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus.

- **Les annexes** (garages, remises, ateliers...) seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder un étage sur rez-de-chaussée, 7m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage, hauteur mesurée à partir du sol naturel.

Dans le secteur UBp, les constructions devront respecter la hauteur originelle existant à la date d'approbation du PLU. Aucune surélévation ne sera autorisée.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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.

1. *Adaptation au terrain*

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse.

Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci.

La création d'une plate-forme artificielle est interdite.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

Les faîtages doivent être parallèles aux courbes de niveau.

On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région, et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même, seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Les faîtages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

Couvertures

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis.
- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :
 - génoise,
 - corniche, pierre, plâtre,
 - débord de chevrons.
- **En réhabilitation, les terrasses en toiture** sont parfois nécessaires pour amener de la lumière.
Les terrasses en toiture et les terrasses couvertes « Souleiadou » pourront être admises dans certains cas. Mais elles ne devront pas être prédominantes sur le volume de la toiture. Elles devront être situées à plus de 2,50 mètres en arrière de la ligne d'égout,

être peu visibles depuis l'espace public et être proportionnées à la volumétrie du bâtiment.

- **En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides.

- **En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur et ne dépasseront que rarement 1 mètre de large. Les fenestrons (un seul vantail) seront carrés ou légèrement rectangulaires dans le sens de la hauteur.
- **En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages des pierres ou d'autres matériaux seront à éviter.

Traitement des façades en réhabilitation

Le décroutage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter), ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être ré-enduits.

Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche, ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays d'ocres, ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue, selon la palette réalisée à titre indicatif pour le village. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Traitement des façades neuves

- pierre appareillée

- enduit frotté de teinte soutenue et sourde (sauf exception, cela signifie qu'il faut éviter les couleurs trop claires et trop vives, le blanc, et rester dans le ton des couleurs du paysage minéral)
- béton teinté
- béton peint.

D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

Menuiserie

On préférera les menuiseries en bois. Elles seront peintes, non vernies et non laissées en bois apparent. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Les menuiseries éviteront les très petits carreaux (le cas le plus courant étant des fenêtres à 3 ou 4 carreaux par ouvrant).

Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans les secteurs indicés « f3 », les ouvertures en façade exposées au Mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres sont à réaliser en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu

Détails architecturaux

- **Les linteaux**, plates bandes, arc, etc. éventuellement envisagés tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- On évitera l'ajout de **balcons** sur des bâtiments existants, particulièrement sur rue.
- **Les souches de cheminées** devront être situées près des faîtages sur les murs pignons ou murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- **Les solins** en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers **tuyaux** d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- **Les gardes corps** seront en maçonnerie pleine ou en **ferronnerie**, en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- **Les auvents en tuiles** en façade sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les **tonnelles-treilles métalliques** à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.

- **Les vérandas** ne pourront être envisagées que sur les espaces privatifs non perceptibles depuis l'espace public, exception faite de certains commerces.

4. Clôtures

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret en maçonnerie pleine (d'une hauteur maximum de 0,50 mètre) surmonté d'un grillage, doublé d'une haie végétale, le tout faisant une hauteur maximum de 1,60 mètre
- d'un grillage doublé d'une haie végétale constituée d'espèces locales

A l'intérieur des ilots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage. Le portail sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Aménagements ou accompagnements

Une grande attention sera portée au revêtement des sols, des rues, ruelles, passages, escaliers, places...

Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celles des constructions avoisinantes.

Si des gardes corps sont nécessaires, ils seront métalliques, droits, montés en séries verticales, les brancardages en tubes horizontaux sont interdits.

Chaque fois que possible, des pavages où des calades seront réalisés en ménageant un escalier au centre des étroites ruelles lorsqu'elles sont en pente prononcée. Aux emplacements qu'il serait malgré tout nécessaire de goudronner, des caniveaux en calade devront rompre la banalité du revêtement.

Les citernes de combustible ou autre seront, soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction, en accord avec la réglementation en vigueur, soit masquées par des haies vives.

5. *Panneaux solaires thermiques et panneaux photovoltaïques*

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'une installation sur le bâti existant, ou pour augmenter le rendement énergétique de l'installation (orientation inadaptée), les panneaux pourront être installés sur le sol seulement pour la production d'énergie nécessaire aux besoins du foyer.

6. *Climatiseurs*

La pose de climatiseurs en façade, visible depuis l'espace public est interdite.

7. *Antennes paraboliques*

Une attention particulière sera à porter à leur intégration.

8. Installations techniques de service public

Les installations techniques de service public visées à l'article UB 2 devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées ou accolées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords...).

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 18 m² y compris les accès. Les besoins minima à prendre en compte sont de :

- | | |
|--|--|
| Habitations | <ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface hors œuvre nette▪ Deux places de stationnement par logement de 50 m² de S.H.O.N. et plus (garage ou aire aménagée) |
| Bureaux | <ul style="list-style-type: none">▪ Une place par 60 m² de S.H.O.N. |
| Hôtels et restaurants | <ul style="list-style-type: none">▪ Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels-restaurants) |
| Autres usages | <ul style="list-style-type: none">▪ Une place par tranche de 50m² de S.H.O.N. |
| Equipements publics et services | <ul style="list-style-type: none">▪ Une place de stationnement par tranche de 25m² de S.H.O.N. |

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Elles ne s'appliquent également pas aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de S.H.O.N., dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité technique réelle d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement, le constructeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin distant de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition,
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,

- soit verser, pour chaque place de stationnement manquante, une participation, dont le montant est fixé par délibération du conseil municipal, en vue de la réalisation des parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- **Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations**

- Les surfaces libres de construction et les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées.
- Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager.
- Les projets de plantation figureront au permis de construire et devront être constitués d'arbres et d'arbustes d'essence locale.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation de haies ou massifs. La plantation de haies de cyprès, thuyas, genévriers... est fortement déconseillée. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen devra être recherchée.
- Les haies plantées existantes sur la parcelle devront être maintenues.

- **Espaces boisés classés**

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être respectés. Ils sont soumis aux articles L.130-1 et L.130-5 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,3

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipement d'intérêt collectif