

ZONE UB

Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone UB correspond à des quartiers achevés ou en voie d'achèvement.

Le secteur UBa accueille en majorité de l'habitat pavillonnaire et les principaux équipements publics (écoles, stade....) ainsi que les commerces et services.

Le secteur UBb correspond à une opération d'aménagement d'ensemble datant des années 1970 et qui a créé des formes urbaines différentes des plus anciennes et des plus récentes ; le règlement vise à préserver ces formes urbaines particulières.

Le secteur UBc constate un site bâti dans un bois sur de grandes parcelles. Il est desservi par le réseau d'assainissement collectif ; Le règlement vise à préserver le boisement en autorisant néanmoins quelques constructions nouvelles.

Le secteur UBd est destiné à accueillir des établissements médicaux et paramédicaux ainsi qu'une pharmacie.

Des parties de la zone UB sont concernées par le projet de PPRn feu de forêt de la Cavayère.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable des ruisseaux de St Estève et la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

- des éléments naturels remarquables du paysage accompagnant le dispositif de préservation du bois de la Genébrièra et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

- à Ginestet des terrains cultivés à préserver et inconstructible, conformément au 9° de l'article L.123-1 du code l'urbanisme et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

1 – Secteurs UB, UBa et UBb

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

- L'installation de caravanes

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

- Les installations classées soumises à autorisation

- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Toute construction dans les terrains cultivés à préserver repérés au document graphique d'ensemble selon la légende à Ginestet.

2 - Secteur UBc

En sus des occupations et utilisations du sol interdites au paragraphe 1,

- les constructions à destination artisanale, d'hébergement hôtelier, de commerce.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

- les habitations légères de loisirs

- les aires de jeux et de sports

- S'appliquent en sus :

- les dispositions du PPRif massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

3- Secteur UBd

Toute occupation et utilisation autre que les établissements médicaux et paramédicaux ainsi que les pharmacies.

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

1 – Secteurs UB, UBa et UBb

- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

2 – Secteur UBc

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'il n'y ait que deux bâtiments de cette destination par unité foncière.

- Les annexes à l'habitation, à l'exclusion des piscines, à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m² et qu'elles soient implantée à proximité immédiate de l'habitation

- S'appliquent en sus

- les dispositions du PPRif massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

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.

Les caractéristiques des 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 ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

2 - Voirie

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m² de surface de plancher.

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m² de surface de plancher.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UB 12.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,4 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent de tourner ou faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière, selon le cas à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

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

1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

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

3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise (séparant le domaine privatif des espaces communs de l'opération) est assimilée à l'alignement.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie d'accès.

Impasse Lo Pech, les constructions devront respecter la limite d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres de la limite d'un espace public ou privé commun autre qu'une voie (chemin piéton, espace vert, espace de rétention des eaux de pluies...)

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

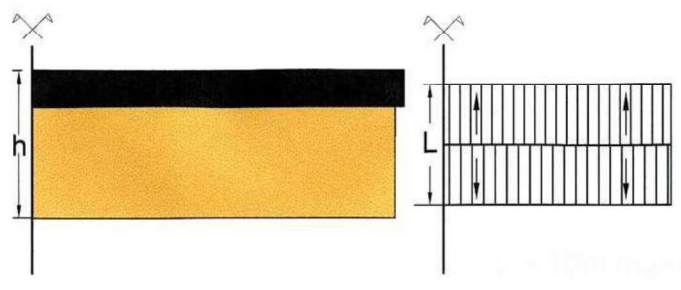
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres :

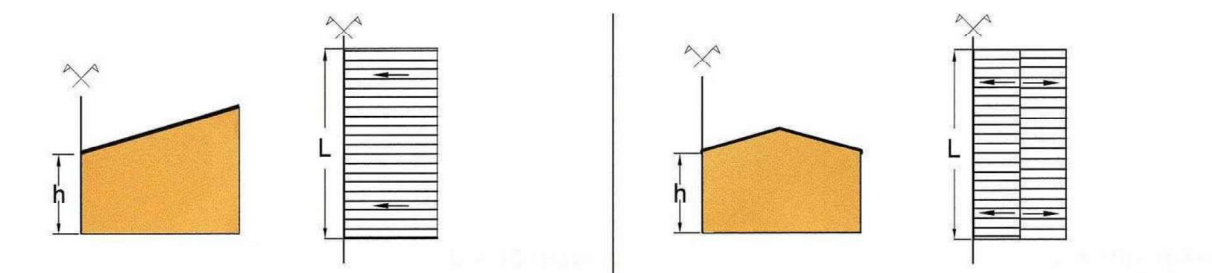
- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au faîtage (ou au point haut de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



Limite séparative de propriété

$h = 5$ mètres au maximum $L = 10$ mètres au maximum

- ou la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à compter du terrain naturel, n'excède pas 3,5 mètres.



Limite séparative de propriété

$h = 3,5$ mètres au maximum $L = 10$ mètres au maximum

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être adossées à une construction existante implantée en limite séparative à condition que le faîtage ou la plus longue façade ou les sablières hautes et basses soient de même orientation que ceux de la construction à laquelle elles s'adossent.

Dans le secteur UBd, les constructions pourront être implantées en limite séparative à condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite n'excède pas 15 mètres.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

- Secteur UBa, UBb et UBd : Non réglementé.

- Secteur UBc : deux constructions implantées sur la même unité foncière ne pourront être écartées d'une distance supérieure à 20 mètres.

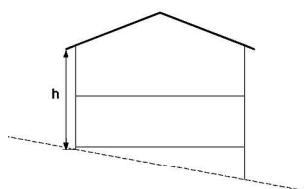
ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- secteur UBa, UBb et UBc :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



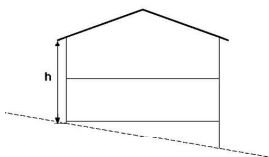
Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement attachées à sa destination ou aux activités accueillies conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

2- secteur UBd :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



Calcul de la hauteur

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi quela teinte blanche pour les façades.

2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire.

Sont admis

- les toitures plates à condition qu'elles satisfassent au premier alinéa du paragraphe1 ci-dessus

- les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

- Clôtures

– Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1 mètre. Ils seront enduits, à l'exclusion des murs de pierre naturelle. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre mesurés à compter du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à l'opération.

– Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées à l'identique de la clôture sur rue ou d'une grille ou d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,6 mètre. Toutefois, elle pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres sur une longueur maximale de 3 mètres pour une même limite séparative

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, des dispositions différentes pourront être admises à condition que le permis d'aménager ou le règlement du lotissement ou le permis de construire du groupe d'habitation en fasse état.

- Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot. Dans les groupes d'habitation sans division, il est exigé 1 emplacement par 100 m² de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront contigus à la chaussée et au plus proche des habitations.

2 - Il est exigé dès le premier m² de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m² : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m² :
 - + pour la tranche de 0 à 150 m² : 2 aires de stationnement
 - + par tranche supplémentaire de 75 m² de surface de plancher créée au-delà de 150 m² : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m² de la surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 – pour les constructions autorisées en secteur UBd, aucune place sur la parcelle n'est exigée si des places publiques existantes ou en projet sont disponibles à proximité et en nombre suffisant.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m², 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Dans le secteur UBc, les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de même essence ou d'essences similaires adaptées au milieu ou d'essences moins combustibles et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Les terrains arborés devront conserver 25% au moins de leur superficie en état arboré.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé