

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UB regroupe deux secteurs urbanisés à vocation principale d'habitat pavillonnaire récent.

Ces secteurs correspondent au développement urbain situé d'une part en continuité du village ancien, et d'autre part au secteur du Bazert le long de l'ancienne RN 125 et de la voie ferrée.

Trois secteurs ont été délimités :

- **UBa : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 2000 m²;**
- **UBb : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 1200 m²;**
- **UBc : secteur en assainissement non collectif dont la superficie minimale des parcelles est fixée à 1500 m².**

En bordure des infrastructures de transports terrestres ayant fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, pris en application de la Loi Bruit du 31 décembre 1992, des décrets d'application du 9 janvier 1995 et des arrêtés ministériels des 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, les bâtiments nouveaux (bâtiments d'habitation, établissements d'enseignement, bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique) doivent se soumettre aux exigences d'isolement acoustique par rapport aux bruits de l'espace extérieur. Les itinéraires et secteurs concernés par le bruit figurent sur le document graphique et en annexe du P.L.U.

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance mentionnée comptée de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée la plus proche pour les infrastructures routières.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 - Les constructions incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- 2 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, de stationnement ;
- 3 - Les constructions nouvelles à usage agricole et les serres horticoles ;
- 4 - Les installations classées soumises à autorisation ;
- 5 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- 6 - Le stationnement des caravanes isolées, autre que celui énoncé à l'article UB 2 ;
- 7 - Les terrains de camping ou de caravanning ;
- 8 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- 9 - Les dépôts de véhicules ;
- 10 - Les exhaussements et affouillements du sol visés à l'article R 442.2 - b - c du Code de l'Urbanisme ;
- 11 - Les installations et travaux divers prévus à l'article R-442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.

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

1 - Les installations classées ou non pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires à la vie des habitants de l'agglomération. Elles ne doivent entraîner pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident, ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2 - L'aménagement et l'extension des installations classées ou non existantes, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

3 - Le stationnement des caravanes est autorisé seulement sur les terrains où est implantée une construction constituant la résidence de l'utilisateur.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

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 des voies et 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.

En l'absence de voie secondaire, les accès devront être aménagés de telle sorte qu'ils garantissent la sécurité des usagers. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'extension des bâtiments existants sans changement de destination.

2 - Voies nouvelles :

2.1 - Les caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2 - Les voies principales devront répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- 8 mètres de plate-forme,
- 5,50 mètres de chaussée.

2.3 - Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile puissent tourner.

Si la collecte des ordures ménagères nécessite le passage du véhicule de collecte dans l'opération, l'inscription d'un cercle de 11 mètres de rayon doit être possible dans la palette de retournement.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE 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 application de l'article 39 du décret n°2001-1220 du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, toutes précautions doivent être prises pour éviter les contaminations ou les perturbations du fonctionnement du réseau d'eau potable par les installations intérieures.

2 - Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

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

En l'absence de ce réseau, les installations d'assainissement individuel devront être conçues conformément à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome jointe en annexe sanitaire du PLU, ou être conforme à la réglementation en vigueur. Les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

Pour l'assainissement non collectif des bâtiments autres que des maisons d'habitation individuelles (hôtels, restaurants, établissements de santé, maisons de retraite,...), une étude particulière doit être réalisée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs, et le choix du mode et du lieu de rejet.

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

2.3 - Eaux pluviales :

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En l'absence ou en l'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

3 - Electricité - Téléphone :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'électricité.

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés en souterrain. Dans les lotissements et les ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire.

4 - Collecte des déchets urbains :

Dans les opérations d'ensemble, les aménagements devront être examinés avec les services gestionnaires de la collecte. Il pourra être exigé la réalisation d'un ou plusieurs abris pour les divers containers. Ces abris devront pouvoir être intégrés à l'opération et au paysage environnant.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1 - En l'absence d'assainissement collectif, pour être constructible tout terrain devra disposer d'une superficie au moins égale à :

- 2000 m² dans le secteur UBa ;
- 1200 m² dans le secteur UBb ;
- 1500 m² dans le secteur UBc.

2 - Il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif ;
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement ;
- Pour la réalisation d'annexes.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée :

- à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie,
- à une distance minimale de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie ferrée.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes déjà implantées avec un recul moindre ; ainsi que pour les piscines.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - La construction des annexes en limites séparatives est admise sous réserve que la longueur cumulée des annexes implantées en limites séparatives n'excède pas 10 mètres et dans les deux cas suivants :

- le mur pignon de l'annexe sera implanté en limite séparative,
- le mur de façade situé sous sablière sera implanté en limite séparative.

Les piscines seront construites à 3 mètres minimum des limites séparatives.

3 - Implantation par rapport aux berges des cours d'eau et fossés :

Toute construction doit être implantée à une distance de 4 mètres de part et d'autre de la crête des berges des cours d'eau et fossés.

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

NEANT

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 6 mètres.

2 - La hauteur des annexes implantées en limites séparatives ne devra pas excéder 2,50 mètres à la sablière et 3,70 mètres sous faitage.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Les constructions :

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

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

Les lattis en bois des granges et greniers sont à conserver ou à restaurer.

Les constructions d'architecture typique étrangère à la région sont interdites.

Après travaux de construction, le profil général du sol sera conservé.

2 - Les façades :

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel, et dans les tons gris ou pierre de pays. La couleur blanche est interdite.

Dans les zones UB situées au village, les enduits seront réalisés à la chaux naturelle et sable local et de finition taloché. Les teintes seront dans les tons gris ou pierre de pays ; les teintes criardes et les tons vifs sont interdits.

Les enduits grossiers de style tyrolien sont à proscrire.

Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façade est autorisée.

3 - Les ouvertures :

Uniquement dans les zones UB situées au village de Seilhan :

Les ouvertures seront plus hautes que larges quand elles sont visibles depuis la voie publique ; excepté pour les garages.

Les encadrements seront traités en bois, en pierres de pays, en parement de pierres, ou en enduit d'encadrement de couleur pierre.

Les volets seront en bois et à battants, pleins ou à persiennes. Les volets roulants sont autorisés en complément des volets à battants en bois ; le caisson d'enroulement ne devra pas être apparent. Les volets à battants en PVC sont interdits.

Les volets seront peints dans des tons en harmonie avec le milieu environnant, excepté dans le cas de façade bois ou l'aspect bois des menuiseries et volets est autorisé.

Les portails de garage en PVC de couleur bois sont autorisés.

Seules les vérandas de couleur bois sont autorisées.

4 - Les toitures :

Les toitures doivent être en tuiles canal et de pente comprise entre 25 et 35 %, sauf pour les vérandas.

Le chapeautage de cheminée sera en tuile.

Dans un même ensemble d'habitations, les toitures des constructions devront être homogènes quant à leur aspect.

5 - Les clôtures et les murs :

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierre ou en galets de rivière, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures bâties sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures seront traitées par des haies végétales, doublées ou non d'un grillage sur piquets métalliques; une assise maçonnée de 0,20 mètre est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Dans le cas de murs de clôtures maçonnés, la hauteur ne pourra excéder 1,5 mètre en limite séparative et 0,80 mètre sur une voie publique autre que départementale ; dans le cas d'une voie départementale la hauteur de clôture pourra atteindre 1,50 mètre au maximum (la hauteur maximale est comptée à partir du terrain naturel).

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Pour les constructions individuelles : il est exigé 2 places de stationnement par logement.

2 - Pour les logements à usage locatif aidés par l'Etat : il est exigé 1 place par logement.

3 - Pour les opérations d'ensemble, il est exigé 3 places de stationnement par logement réparties de la façon suivante :

- 1 place sur la parcelle privative ;

- 2 places intégrées dans des aires de stationnement collectives, réparties de façon à desservir les logements de manière équitable.

4 - Pour les commerces, il est exigé 1 place de stationnement pour 10 m² de surface de vente.

5 - Pour les activités, il est exigé 1 place de stationnement par poste de travail.

ARTICLE UB 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés :

N E A N T

2 - Plantations existantes :

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour la qualité du site et la stabilité des sols des terrains pentus et des talus, seront maintenues ou remplacées par repousses ou rejets naturels.

3 - Espaces libres - Plantations :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

Les plantations à réaliser figurent au document graphique 4.1 du dossier de P.L.U.

4 - Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble

Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m² d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à :

1 - Secteur UBa : 0,15

2 - Secteur UBb : 0,25

3 - Secteur UBc : 0,20