

## CHAPITRE II - ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux faubourgs de la seconde couronne (1ère moitié du XXe siècle) où les constructions s'implantent indifféremment en ordre continu ou discontinu, à l'alignement des voies ou au milieu de la parcelle. Les constructions ont une densité faible structurée sur un parcellaire lâche et la présence d'espaces végétalisés (jardins).

La zone a vocation principale d'habitat et répond aux exigences de diversité des fonctions urbaines en admettant des activités liées à la vie urbaine tels que commerces, services et équipements publics. L'objectif de la zone est de mettre en œuvre une typologie urbaine transitionnelle entre le centre ancien (UA) et les extensions résidentielles (UC).

### INFORMATIONS UTILES

La zone est concernée en tout ou partie par :

- 1) **les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain** lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 2) **un risque sismique d'aléa faible** (zone de sismicité 2) pour lequel on se reportera aux Dispositions Générales du présent règlement,
- 3) **les espaces boisés classés** au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 4) **les emplacements réservés** au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme tels qu'identifiés aux documents graphiques,
- 5) l'ensemble de la zone est désigné **en secteur de mixité sociale** au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues au 3 de l'article UB 2 ci-après.

### Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- les bâtiments à usage agricole et d'élevage, excepté ceux visés à l'article UB 2 ci-après,
- les constructions et installations classées ou non qui, par leur destination, leur nature, leur importance, leur fonctionnement ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité ou l'environnement de la zone
- la création de terrains de camping et de caravanage
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances et les habitations légères de loisirs
- la création de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- la création de parcs d'attractions et de golfs
- les dépôts de véhicules hors d'usage
- l'ouverture et l'exploitation de mines et carrières
- les parcs éoliens

## **Article UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **1- Dans l'ensemble de la zone**

Sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, l'aménagement et l'extension des installations classées existantes dans la mesure où elles sont compatibles avec la vocation de la zone
- les constructions à usage artisanal
- les sièges d'exploitation agricole
- les caves vinicoles particulières

Les exhaussements et affouillements du sol sont admis dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme délivrée sur la zone et dans la limite d'une hauteur de 1,50 mètre pour les remblais et d'une profondeur de 4 mètres pour les déblais.

### **2- Dans les secteurs présentant un risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles identifiés aux documents graphiques**

Les occupations et utilisations admises sur la zone devront satisfaire aux mesures constructives et de gestion édictées en annexe du présent règlement.

### **3- Mixité sociale**

Tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation portant sur un terrain d'assiette d'une superficie supérieure ou égale à 4000 m<sup>2</sup> devra réserver au moins 30 % de la surface de plancher à destination d'habitation créée à la réalisation de logements financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI ou PLUS).

## **Article UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

De manière générale, les accès et voiries à créer ou à modifier devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en matière de transport et de déplacement (voir pièce n°4 du PLU), notamment au regard du dimensionnement des voiries et des abords de voies.

### **1- Accès**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées et satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La création d'accès nouveaux est soumise à l'autorisation préalable du gestionnaire de voirie.

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.

Les accès ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

## **2- Voirie**

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à la destination des constructions projetées et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voiries devront satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour.

## **Article UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.

### **2- Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public pourra être subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

### **3- Eaux pluviales**

Tout aménagement nouveau réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau public collecteur ou les exutoires naturels.

A défaut de réseau public, le pétitionnaire sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. Les volumes de stockage nécessaires sont définis par la MISE de l'Hérault.

### **4- Electricité et télécommunications**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, les lignes de distribution d'énergie électrique et les câbles de télécommunication pourront être

posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

## **5- Sécurité incendie**

Toute construction et tout aménagement devra satisfaire aux prescriptions techniques générales et particulières concernant la sécurité incendie figurant en annexe du présent règlement.

### **Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **Article UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres de l'emprise des routes départementales.

Sauf dispositions contraires mentionnées aux paragraphes suivants ou reportées aux documents graphiques, les constructions seront implantées en retrait des autres voies et emprises publiques, à une distance minimale de :

- 3 mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiments en rez-de-chaussée, excepté les garages,
- 5 mètres pour les bâtiments ou parties de bâtiments en R+1 et les garages.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, une extension pourra être admise si elle n'a pas pour objet ni pour effet de réduire le recul existant.

Comme indiqué aux documents graphiques, les constructions neuves seront implantées à l'alignement des voies et emprises publiques le long de l'Avenue du Monument aux Morts, de la Rue de la Coopérative, de la Rue Jules Ferry, de la Rue du Jeu de Ballon et de la Rue des Ecoles Laiques.

Comme indiqué aux documents graphiques, les constructions neuves seront implantées en retrait de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques le long de la Rue de la Coopérative et du futur alignement de l'avenue Pierre-Razimbaud (limite d'emprise de l'emplacement réservé n°19).

Les constructions, les clôtures en dur et les remblais doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de l'Abus et de 5 mètres de part et d'autre de l'axe des chemins existants ou à modifier et des berges des ruisseaux tel qu'indiqué aux documents graphiques. Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, une extension pourra être admise si elle n'a pas pour objet ni pour effet de réduire le recul existant et sous réserve que l'extension ne soit pas de nature à augmenter la vulnérabilité de la construction à l'inondation.

### **Article UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sauf dispositions contraires mentionnées aux paragraphes suivants ou reportées aux documents graphiques, à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit

être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 \geq 3$  m).

L'implantation des annexes indépendantes en limite séparative pourra être admise seulement dans les cas suivants et dans la limite d'une annexe par limite séparative :

- lorsque l'annexe jouxte un bâtiment voisin implanté en limite séparative,
- pour les annexes remplissant l'ensemble des conditions suivantes :
  - o une surface de plancher inférieure à 20 m<sup>2</sup>
  - o une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 3,50 mètres
  - o une longueur en limite séparative inférieure ou égale à 5 mètres linéaire.

En aucun cas, une implantation sur les limites séparatives indiquées aux documents graphiques en limite de la zone UP ne pourra être admise.

En limite de la zone A1, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2 \geq 3$  m).

En limite du site classé des Gorges de l'Hérault (*voir annexe Servitudes d'Utilité Publique*), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L=H/2 \geq 5$  m).

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

Non réglementé

#### **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération.

#### **Article UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions ne pourra excéder un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) dans la limite de 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage (à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de la toiture).

La hauteur des annexes indépendantes ne pourra excéder 3,50 mètres au faîtage.

Le point bas de référence est constitué :

- pour les constructions en façade sur rue : par le niveau de la rue ou de l'emprise publique,
- pour les autres constructions : par le terrain existant avant tous travaux d'exhaussement et de terrassement nécessaires à la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

En cas de terrain en pente, la hauteur sera calculée à partir du point le plus bas de l'implantation de la construction.

En cas d'extension d'un immeuble dépassant la hauteur maximale autorisée, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur de l'immeuble existant.

## **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1- Aspect général**

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités et à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une architecture de facture contemporaine n'est pas à exclure, notamment pour répondre à des objectifs environnementaux (constructions privilégiant les installations de production d'énergies renouvelables, constructions remplissant des critères de performance énergétique), dans la mesure où elle répond à une mise en œuvre de qualité (conception et réalisation) et aux critères d'insertion dans le site. Des dérogations aux dispositions définies au présent article pourront ainsi être accordées de manière à mettre en œuvre les solutions architecturales et techniques les plus appropriées (traitement des façades, des toitures, des ouvertures, ...).

### **2- Toitures**

Les toitures devront présenter une pente entre 30 et 35%.

L'usage de la tuile plate est interdit. A défaut de tuile canal, les toitures pourront être en tuile romane ou assimilée, de teinte pâle et discrète (ocre, rose, paille).

Les ornements en céramique reprendront les formes et les couleurs (vert, jaune) pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble. Ils pourront être interdits dans le périmètre de protection des Monuments Historiques.

### **3- Façades**

Exception faite des façades en pierres apparentes, les façades devront être enduites dans les conditions fixées ci-dessous.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont interdits en façade visible depuis le domaine public.

### **3-1 La pierre**

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons ou en pierres de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement.

### **3-2 Les enduits**

Les enduits doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement bâti.

Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (sable, chaux) et à sa finition (surface talochée ou grattée). Les enduits plastiques sont interdits.

La couleur des enduits sera monochrome (exceptée pour l'encadrement des huisseries extérieures) et devra s'inspirer des teintes traditionnellement pratiquées dans la commune. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

### **4- Menuiseries et huisseries extérieures**

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel. En toute hypothèse, le PVC blanc est interdit. Les menuiseries seront, de préférence, en bois peint de couleur gris clair ou dans une teinte plus claire que les volets.

Les volets seront, de préférence, réalisés à l'ancienne (en bois) et ne devront pas comporter d'écharpe en Z. Ils seront peints de la même couleur que les menuiseries, éventuellement d'un ton plus soutenu.

### **5- Clôtures**

En limite d'emprise publique, les clôtures pourront être constituées soit :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 0,60 à 1,20 m, qui pourra être surmonté d'un grillage et doublé d'une haie végétale ; l'ensemble muret / grillage ne pourra excéder une hauteur de 1,80 m ; les murets de clôture seront pleins (murs de pierre ou enduits ou crépis sur les deux faces) et devront rechercher une certaine continuité avec les façades et murs de clôture environnants ; les clôtures pourront reprendre les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs ; toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire ; les matériaux tels que PVC sont interdits ;
- d'une clôture transparente ou semi-transparente (grillage, ...) doublée d'une haie végétale.

En limite séparative, les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m. En limite de la zone A1, les clôtures seront, de préférence, constituées d'un grillage transparent et d'une haie végétale. En cas contraire, les murs de clôture ne pourront excéder une hauteur de 0,60 mètre, éventuellement surmontés d'un grillage transparent, et seront impérativement doublés d'une haie végétale. Les murs de clôture sont interdits en limite du site classé des Gorges de l'Hérault (*voir Annexe Servitudes d'Utilité Publique*).

Toute destruction de murets de pierres sèches est interdite. Dans la mesure du possible, les murets existants seront restaurés. La restauration sera exécutée selon une inspiration des techniques traditionnelles : les pierres seront assemblées sans joints apparents.

## 6- Annexes

Les constructions annexes au bâtiment principal ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

## 7- Travaux sur l'existant

Tous travaux portant sur les immeubles existants doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. L'architecture, le volume général, l'aspect extérieur et les matériaux utilisés se référeront à ceux du bâtiment initial. Les éléments de décor devront être restaurés.

Une attention particulière sera apportée à la préservation des nids d'hirondelle dans les conditions précisées aux Dispositions Générales du présent règlement.

### Article UB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.

Il sera exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ; sauf implantation de la construction à l'alignement des voies publiques, l'une de ces deux places de stationnement devra s'insérer entre le domaine public et le mur de clôture, sur le terrain même, perpendiculairement à la voie.
- pour les activités et les établissements ouverts au public : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de plancher affectée à l'activité

Les établissements ouverts au public devront prévoir des emplacements pour les véhicules deux-roues dont le nombre devra être adapté à la capacité d'accueil de l'établissement avec un minimum de 10 places.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il convient de se reporter aux dispositions légales rappelées aux Dispositions Générales du présent règlement.

Il n'est pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces de plancher restent inchangées et, le cas échéant, que le nombre de logements n'augmente pas.

### Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres des parcelles privatives doivent être plantées. Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées.



Comme indiqué aux documents graphiques, les limites séparatives contiguës à la zone UP devront être plantées de haies végétales.

Les plantations et haies végétales seront constituées d'arbustes et d'arbres d'essences régionales et variées, en excluant les haies monospécifiques. Sont interdites les espèces exogènes et envahissantes telles que Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-acacia, Griffes de sorcières, Renouée du Japon, ...

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 emplacements.

La zone est concernée par la réglementation sur le débroussaillage issue de l'arrêté préfectoral n°2004-1-907 du 13 avril 2004 modifié.

#### **Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS est fixé à 0,50.

Le COS n'est pas limité pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif (établissements scolaires, sociaux, sanitaires, ...).

#### **Article UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

#### **Article UB 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé