

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

TOME V

REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE DE  
SOUVIGNARGUES

Approbation  
mars 2020

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Caractère de la zone UB

La zone UB correspond à la première extension du centre ancien du village ayant un caractère plutôt dense et des fonctions mixtes.

La zone UB comprend :

- un sous-secteur UB1 correspondant à l'OAP2 chemin de saint André.

La zone UB est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques.

La zone UB est concernée par des éléments d'intérêts patrimoniaux, paysagers ou écologiques à protéger - cf. article 7 des dispositions générales.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble de la zone UB, sont interdites les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- Les ICPE à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- La pratique du camping ou du caravanning,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- Le dépôt de matériaux ou de véhicules usagés,
- L'ouverture de carrière,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

### ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans la zone UB, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances sonore, olfactive, vibratoire, etc, incompatibles avec la vocation de la zone d'habitat,
- Les ICPE soumises à déclaration complémentaires aux activités admises dans la zone et compatibles avec la vie urbaine,
- L'aménagement ou l'extension des ICPE existantes,
- La transformation et l'adaptation des constructions à destination d'exploitation agricole dans les volumes existants ainsi que le changement de destination,
- Les parcs de stationnement et les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone.

Dans le sous-secteur UB1, seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserves du respect de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute création d'un nouvel accès, transformation d'un accès existant reste soumise à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le sous-secteur UB1, la desserte du site doit obligatoirement comporter une aire de retournement.

### ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 – Assainissement - Eaux usées :

Le branchement, par des canalisations souterraines, à un réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

#### 3 – Assainissement - Eaux pluviales :

Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau public, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en évitant la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics, en évitant toute concentration.

Pour limiter les ruissellements pluviaux, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir les mesures compensatoires suffisantes pour permettre une rétention des eaux pluviales dans la proportion de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. A ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- Stockage en citerne
- Toits stockant
- Stockage en structure réservoir poreuse
- Bassin de rétention sec (pour surface >2500m<sup>2</sup>)

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aires de jeux...

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière, ainsi que l'implantation des clôtures, ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les réseaux pluviaux est interdite. Seule l'évacuation des eaux de vidange des piscines peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

#### 4 - Réseaux secs

Les raccordements aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) doivent être soit enterrés, soit inclus dans les constructions.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent être insérés au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

#### **ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

#### **ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation en retrait est préconisée pour sauvegarder un élément intéressant de l'environnement architectural (escaliers, couvertures de portails, extérieurs...).

Dans le sous-secteur UB1, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

#### **ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans l'ensemble de la zone UB, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur UB1, les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative pour des bâtiments d'une hauteur maximum de 3,5 mètres au faîtage,
- soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

#### **ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 9 – Emprise au sol**

Dans la zone UB, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière

Dans le sous-secteur UB1, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

### **ARTICLE UB 10 – Hauteur des constructions**

Dans l'ensemble de la zone UB, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc, à condition que la nécessité en soit justifiée et argumentée.

### **ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur**

En vertu de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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**

Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra le cas échéant de donner un aspect naturel à ceux-ci lors de leur constitution (pentes adoucies, absence de rupture de pentes brutales avec le terrain naturel, végétalisation...).

#### **2. Aspect des constructions**

Tout projet doit garantir l'intégration des constructions dans leur paysage de proximité, la sobriété et l'harmonie des volumes, la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

#### **3. Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants, les paysages et les perspectives.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

#### **4. Percements**

Les percements doivent être à dominante verticale. Les pleins doivent dominer dans une façade sur les vides. Une dégressivité des ouvertures du bas vers le haut devra être respectée.

Les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

#### **5. Matériaux**

Les matériaux de couverture, de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

#### **6. Façade**

Les façades seront traitées en pierre naturelle ou recouvertes d'un enduit. La peinture des façades est interdite.

Les enduits seront grattés, frotassés ou talochés. Les enduits projetés et écrasés sont interdits.

L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdite.

Les tons vifs et les tons blancs sont à proscrire. Un nuancier des couleurs autorisées est disponible en Mairie.

Les éléments techniques de type paraboles, climatiseurs, capteurs solaires, sont interdits en façade ou pignon visible de la rue, ou doivent être intégrés dans la façade.

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes matériaux que la construction principale.

## 7. Toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les couvertures seront réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou canal, de teinte claire ou vieilles (paille, ocre ou légèrement rosée).

Les toits plats sont interdits, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les annexes ou dépendances de type garage.

Les couvertures en tôle sont proscrites.

## 8. Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures, en évitant notamment la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de reconstruction à l'existant d'une clôture. Elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

Pour les clôtures, sont autorisés dans la limite de la hauteur maximale autorisée :

- les murs édifiés en pierres sèches ou enduits, et intégrés avec les constructions voisines.
- les murs bahut, enduits, surmontés d'un grillage simple ou doublé, ou d'un barreaudage, pouvant être doublé d'une haie vive,
- les clôtures végétalisées,

Les clôtures devront assurer une transparence hydraulique, permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Les brises vues en matériaux de type PVC ou constitués de canisses sont interdits.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

## 9. Energies renouvelables

Les panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques, sont autorisés en toiture pour la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants, sous réserve qu'ils soient intégrés au volume de la toiture et non visible depuis l'espace public.

Le grand éolien est interdit.

## ARTICLE UB 12 – Stationnement

Dans la zone UB, le nombre minimum de places de stationnement à créer en cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement de destination d'une construction est :

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place jusqu'à 35m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
2 places jusqu'à 90m<sup>2</sup> de surface de plancher,  
3 places au-delà de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- Pour les constructions à destination de commerce : 1 place par établissement.
- Pour les constructions à destination de bureaux : 1 place par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

L'aménagement d'une construction existante ne doit pas avoir pour effet de supprimer des places de stationnement nécessaires à l'unité foncière en cause. Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée par une nouvelle sur le tènement.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un terrain situé à moins de 300 m 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.

Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ainsi que les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Dans le sous-secteur UB1, le nombre de places de stationnement à créer est de 2 places minimum par logement.

La création de construction à destination d'habitation doit être accompagnée de places de stationnement visiteur à hauteur de 1 place visiteur minimum par logement. Le stationnement visiteur devra être non clos et directement accessible depuis le domaine public.

#### **ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés, traités et/ou aménagés.

Les essences fortement allergènes sont à éviter (cyprès, platanes, thuyas...).

Les plantations réalisées doivent comporter, de préférence, des arbres avec des racines pivotantes, et être constituées d'essences locales.

Les bassins de rétention des eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Dans la zone UB, une surface correspondant au minimum à 10% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

Dans le sous-secteur UB1, les arbres remarquables identifiés au document graphique doivent être conservés au titre des éléments de patrimoine identifiés pour être protégés.

Dans le sous-secteur UB1, une surface correspondant au minimum à 20% de l'unité foncière doit être laissée en espace de pleine terre.

#### **ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé. *La promulgation de la loi ALUR a supprimé la possibilité de recourir à cet article.*

#### **ARTICLE UB 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 16 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.