



# Esparron

P

lan

L

ocal

U

rbanisme

d'

PLU approuvé par DCM du 28 août 2017

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU approuvée par DCM  
du 23 novembre 2017

Modification du PLU prescrite par DCM du 15 octobre 2018

Modification n°1 du PLU approuvée par DCM du 12 décembre 2019

# Zone Ub

## *Extrait du rapport de présentation :*

### *Caractère de la zone*

*« La zone « ub » représente la délimitation de l'extension du village. Elle est densément construite.*

*Cette zone « ub » a principalement vocation à accueillir des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerces, de bureaux, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. ».*

*La zone ub comprend un secteur :*

- ✓ Le secteur uba correspondant à une greffe urbaine, dans laquelle les constructions devront s'inscrire dans les emprises reportées aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU)*

## **ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et activités à destination de l'industrie.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains de camping et de caravanage permanents ou saisonniers.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les terrains aménagés destinés à recevoir des parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attraction.

## **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et sont autorisées sous condition les occupations et utilisations suivantes :

### 1. Rappels :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés et figurant comme tels aux documents graphiques, à l'exception de ceux listés par l'Arrêté Préfectoral du 30 août 2012 portant dispense de déclaration de coupes d'arbres en espace boisés classés (*cf. annexe du règlement*).
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des Services Publics sont admis.

### 2. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage artisanal et les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère d'habitation de la zone Ub.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans.
- Pour tout projet d'au moins 10 logements : au moins 20% des logements devront être à caractère social, (au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation), à condition qu'ils représentent 20% de la surface de plancher totale.
- La surface non constitutive de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non est limitée à 60 m<sup>2</sup> par logement.
- Le patrimoine communal identifié dans le rapport de présentation, en annexe du présent document et identifié sur les documents de zonage est destiné à être protégé et restauré dans les règles de l'art. Toute intervention sur ces bâtiments doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

## **ARTICLE Ub 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voirie publique ou privée, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- Le refus d'une autorisation d'urbanisme peut être justifié si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.

## 2. VOIRIE

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de bande de roulement.
- Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de visibilité, d'écoulement du trafic, de sécurité des usagers et de ramassage des ordures ménagères.
- Les nouvelles voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, sans manœuvre excessive. Ne sont pas concernées les voies publiques existantes.
- Une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagées.

## **ARTICLE Ub 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1. EAU POTABLE

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et réalisée conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable en vigueur.

### 2. ASSAINISSEMENT

*Rappel : le réseau public d'assainissement ayant pour vocation exclusive la collecte des eaux usées domestiques, les rejets d'effluents non domestiques doivent faire l'objet d'une autorisation particulière auprès du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.*

#### **a) EAUX USEES**

- dans la zone Ub et le secteur Uba, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau et sous réserve que celui-ci présente une capacité suffisante.
- L'évacuation des eaux usées dans les fossés, pluvial et canaux d'arrosage est interdite.
- L'évacuation des eaux usées dites « industrielles » dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement approprié conformément à la réglementation en vigueur.
- En fonction du règlement de l'assainissement et après avis du service, le raccordement pourra être éventuellement refusé si les rejets sont incompatibles avec le bon fonctionnement de la station d'épuration.
- Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

#### **d) EAUX DE PISCINES**

- Les eaux de lavage des filtres sont considérées comme des eaux usées ; compte tenu de leur charge organique, elles doivent être épurées par les filières habituelles.
- Les eaux de vidange des bassins doivent être éliminées comme des eaux pluviales, elles sont donc interdites dans les systèmes de collecte des eaux usées.
- En l'absence de réseau pluvial, elles peuvent être rejetées au milieu naturel après neutralisation du chlore.

**e) EAUX PLUVIALES**

- Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet, ou être évacuées sur l'unité foncière par un dispositif approprié.
- Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public s'il existe : il pourra être exigé un bassin de rétention ou des tranchées drainantes pour éviter d'aggraver le ruissellement.
- L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.
- L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est autorisée
  - La collecte d'eau de pluie en aval des toitures est fortement conseillée : Les citernes de récupération des eaux de pluies seront :
    - Soit dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ;
    - Soit enterrées
  - Dans tous les cas elles devront être déclarées au service de l'eau en mairie.

**3. RESEAUX DE DISTRIBUTION ET D'ALIMENTATION, CITERNES**

- Les réseaux publics ou privés de distribution et d'alimentation en électricité, téléphone, etc.... doivent être réalisés en souterrains sur les propriétés privées.  
En cas d'absence de réseau souterrain, les réseaux filaires pourront être apposés en façade.
- Pour les nouveaux projets de construction, la desserte en télévision doit être prévue en réseau collectif.
- Les citernes de gaz seront enterrées.
- Les citernes de gazoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrés à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

**ARTICLE Ub 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Toute construction nouvelle doit respecter un recul minimum de :
  - 15 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales;
  - 5 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes ou projetées.
  - pour l'extension des constructions existantes, une marge de recul de 5 mètres par rapport à la limite de la plateforme existante ou projetée doit être respectée.
2. Une implantation différente peut être admise :
  - vis-à-vis des voies communales, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - dans les cas où il existe déjà des habitations en bordure des voies communales, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement de cette limite en prenant comme alignement, le nu des façades existantes ;
  - dans les cas de restauration ou d'extension des constructions préexistantes ;
  - à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date de l'approbation du PLU pour tenir compte des règles expressément exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements.
  - les portails seront implantés en recul de 5 mètres des limites de propriété.

**3. Dans le secteur Uba :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises maximales et respecter les alignements définis aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU) ;
- Une emprise au sol différente est admise pour les piscines et leurs locaux techniques ainsi que pour les terrasses ;
- Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements publics.

**ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois sont autorisées :
  - Les annexes en limites séparatives.
  - La construction des piscines couvertes ou non respectant un recul de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.
  - Des implantations différentes sont admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**3. Dans le secteur Uba :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises maximales et respecter les alignements définis aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU) ;
- Une emprise au sol différente est admise pour les piscines et leurs locaux techniques ainsi que pour les terrasses ;
- Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements publics.

**ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Dans le secteur Uba :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises maximales et respecter les alignements définis aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU) ;
- Une emprise au sol différente est admise pour les piscines et leurs locaux techniques ainsi que pour les terrasses ;
- Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements publics.

**ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dispositions de la zone Ub, hors secteur Uba :**

- L'emprise maximale des nouvelles constructions principales ne peut excéder **40%** de la surface du terrain.
- L'extension des constructions principales existantes est limitée à **40%** de la surface de plancher existante, dans la limite de **40m<sup>2</sup>** maximum d'extension.
- L'emprise maximale de toutes les annexes à la construction principale (garages, piscines,...) est limitée à **10%** de la surface du terrain.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dispositions spécifiques au secteur Uba :**

- Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises maximales et respecter les alignements définis aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU) ;
- Une emprise au sol différente est admise pour les piscines et leurs locaux techniques ainsi que pour les terrasses ;
- Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements publics.

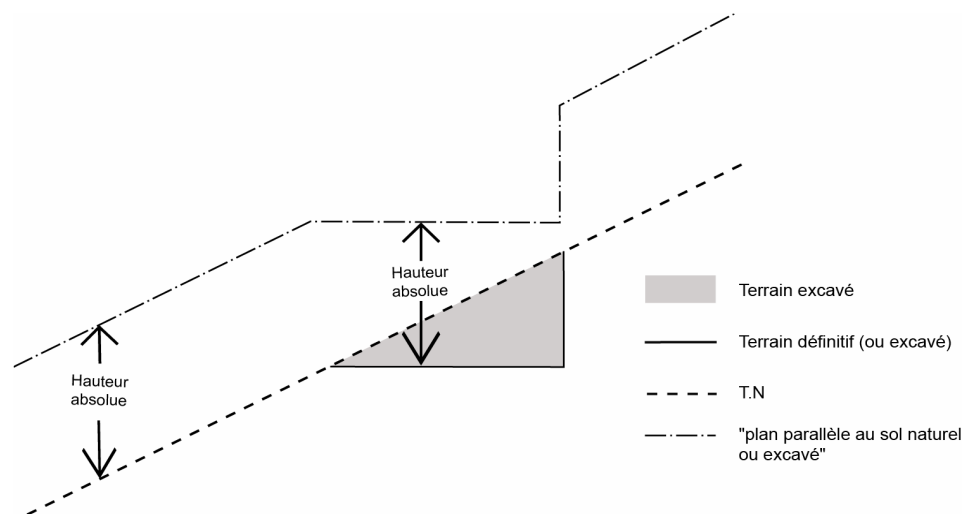
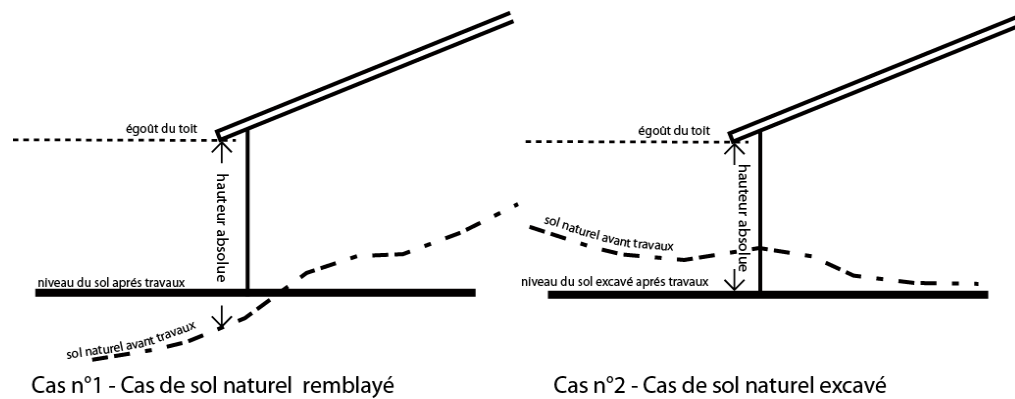
## ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1. CONDITIONS DE MESURE

- Tout point de construction à l'égoût du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.
- Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique.

#### Conditions de mesure : hauteur absolue

Tout point de la construction, à l'égoût du toit, ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux ou excavé, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



### 2. HAUTEUR ABSOLUE

- La hauteur des constructions définie dans les conditions ci-dessus, ne peut dépasser 7 mètres ; pour les constructions en limite séparative, la hauteur ne peut dépasser 3,20 mètres par rapport au terrain le plus bas.
- Ne sont pas soumises à cette règle, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Elles ne doivent donc pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages agricoles, naturels ou urbains et aux perspectives monumentales. Ces constructions et installations doivent, par leurs dimensions, volumes, aspects extérieurs et aménagements de leurs abords, contribuer à une qualité architecturale et environnementale visant leur insertion harmonieuse dans le milieu récepteur.
- C'est pourquoi, en cas d'atteinte, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions particulières définies ci-après.

## 2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### a) FAÇADES

- La couleur des matériaux de construction (enduit, serrurerie, menuiseries, volets, etc.) doit être choisie afin de s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes et respecter la palette des couleurs disponible en mairie.

### b) COUVERTURES

#### TOITURES

- **Dans le secteur Uba**, les toitures devront respecter le sens des faîtages inscrit aux documents graphiques (cf. documents n°5 du PLU).

### c) CLOTURES AUTORISEES

- La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- Elles pourront être réalisées en dur dans leur partie basse (muret de 40 cm), enduite ou en pierre, et elles pourront être doublées de haie vive.
- Les grillages seront doublés de haies vives de chaque côté.
- Les brises vues, de quelque type que ce soit, sont interdits.
- Les murs pleins sont interdits sauf s'ils sont en pierre.
- Les murs anciens en pierres de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux...).
- Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation publique doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

### d) PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES ET CAPTEURS SOLAIRES

- Les panneaux photovoltaïques et capteur solaires sont autorisés s'ils sont intégrés dans la toiture.
- L'installation des capteurs solaires au sol est admise, sous réserve qu'ils ne soient pas perceptibles depuis l'espace public et ne créent pas de nuisances visuelles à l'égard du voisinage.

### e) ANTENNES PARABOLIQUES

- Les antennes paraboliques et hertziennes doivent être implantées de façon à être le moins visible possible depuis les espaces publics et voies publiques.
- Seules les implantations sur la toiture et les implantations des antennes paraboliques au sol sont autorisées.

### f) APPAREILS DE CLIMATISATION ET D'EXTRACTION D'AIR

- L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture est autorisée sous réserve de les intégrer en les dissimulant derrière des dispositifs architecturaux.
- Leur implantation en façade sur rue est autorisée, sous réserve de ne pas être en saillie et d'être dissimulée derrière des dispositifs architecturaux.

**g) ORIENTATION DES CONSTRUCTIONS**

- Sur les versants aménagés en terrasses, l'orientation des constructions se fera parallèlement aux restanques. Les talus de remblais sont interdits.

**ARTICLE Ub 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

1. Toute construction ou installation nouvelle doit comporter un nombre d'emplacement de stationnement correspondant à sa destination et à ses caractéristiques.
2. Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements. Il doit être réservé une place aux visiteurs par tranche entamée de 5 logements.
3. Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du village, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire :
  - soit à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice ;
  - soit à justifier de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de sa construction ;
  - soit à justifier, pour les places que le pétitionnaire 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 et situé à proximité de l'opération ;
  - Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, comme défini ci-avant, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
  - en l'absence de possibilité de réalisation des conditions exposées ci dessus, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la d'Esparron une participation pour non réalisation d'aire de stationnement. Le montant de cette participation, encadré par la Loi, est fixé par le conseil municipal et doit permettre de concourir à l'aménagement de nouvelles aires de stationnements.

**ARTICLE Ub 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

1. Les éventuels espaces indiqués comme plantations à conserver ou à créer qui sont reportés aux documents graphiques, devront être plantés et il ne pourra y être réalisé aucunes constructions à l'exception des clôtures ou des aménagements de jardin.
2. Les espaces verts doivent couvrir au moins 20% de la superficie du terrain.
3. Dans les lotissements issus de divisions, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs, et de plantations doivent représenter 10% de la surface totale des terrains constitutifs du lotissement (cf. illustration en annexe).
4. Les espaces non bâtis et les abords des constructions doivent comporter des aménagements végétaux, issus d'essences locales (oliviers, cyprès, chênes, platanes...), visant à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant.
5. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre d'essence adaptée au sol.



6. Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements de stationnement.

**ARTICLE Ub 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Disposition abrogée depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

**ARTICLE Ub 15: OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS**

- Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

- La mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements.