

## **CHAPITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

La zone UB concerne les zones périphériques moins denses.

Les constructions s'y édifient généralement en recul par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend essentiellement des habitations et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

*Les dispositions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondation, annexées au dossier, doivent être respectées dans toute la zone.*

Les règles ci-dessous peuvent n'être pas imposées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* pour des raisons d'architecture, de volume, d'exploitation ou de sécurité.

#### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions\* à usage d'exploitation agricole\* ou forestière.
- Les garages collectifs non liés à une opération de construction.
- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs\*, les habitations légères de loisirs.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules\* ;
  - Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées ou à la réalisation de bassins de rétention et autres ouvrages hydrauliques relatifs aux eaux pluviales et de ruissellement.

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

- Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n° 4) localisées sur le plan de zonage (pièce n° 5) doivent être respectées.
- Les constructions à usage commercial\*, artisanal\*, industriel\*, d'entrepôt, les installations classées pour la protection de l'environnement\* sont autorisées à condition que, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les constructions à usage d'annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal sont autorisées à condition qu'elles soient implantées dans une zone urbaine et dans la limite, à l'exception des piscines, d'une emprise au sol\* cumulée de 50 m<sup>2</sup>.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et qu'il ne constitue pas une gêne, notamment pour la circulation, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

- Le projet peut être refusé sur des terrains\* qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions\* ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.
- 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.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement\* des voies publiques et par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique, sauf dans les cas suivants :
  - Impossibilité technique liée à l'implantation des constructions existantes ou à la configuration du terrain ;
  - Le long des voies de desserte intérieure des opérations d'aménagement d'ensemble si les portails sont pourvus d'un système d'ouverture automatique donnant à l'intérieur de la propriété et ne nécessitant pas l'immobilisation, même temporaire, d'un véhicule sur la voie.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1.) Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation\* ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toute construction\* dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **2.) Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction\* occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation doivent être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative compétente peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

### **4.) Autres réseaux :**

- Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les terrains\* privatifs et dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*.
- Le raccordement en fibre optique des opérations d'aménagement d'ensemble\* doit être prévu.

### **5.) Eclairage des voies :**

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* à l'alignement\* des voies publiques ou sur la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique s'applique aux murs des bâtiments, les débords de toitures, saillies, balcons, encorbellements n'étant pas pris en compte, au-delà de 3,5 mètres de hauteur, dans la limite de 1 mètre de débordement.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux voies s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point le plus proche de l'alignement\* opposé des voies publiques et de la limite d'emprise opposée des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette disposition n'est pas exigée dans les cas suivants :
  - Aménagement\* ou extension\* de constructions\* existantes implantées différemment si l'extension\* n'aggrave pas la situation de ces constructions\* par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel... ;
  - Groupe de constructions\* comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble\* et édifiées le long d'une voie de desserte intérieure ;
  - Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

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

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- L'implantation des constructions\* sur les limites séparatives s'applique aux murs.
- L'implantation des constructions\* en recul par rapport aux limites séparatives s'applique en tout point des constructions\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction\* au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être :
  - soit égale à 0,50 mètre ;
  - soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions\* sont admises en limite séparative :
  - si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sur les seules limites séparatives internes de cette opération ;
  - ou si elles sont de volume et d'aspect homogène, jointives et édifiées simultanément sur des terrains\* contigus ;
  - ou si elles s'appuient sur des constructions\* préexistantes de volume et d'aspect homogène, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur un terrain\* contigu ;
  - ou si leur hauteur\*, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.
- La distance comptée horizontalement de tout point du nu intérieur du bassin des piscines au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 mètre.

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

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur\* des constructions\* est mesurée à partir du sol naturel\* existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.
- La hauteur\* des constructions\* ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout des toitures, 10 mètres au faîtage des toitures, 8 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.
- Toutefois une hauteur\* supérieure est admise pour l'extension\* des constructions\* existantes afin de permettre la continuité des faîtages.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur\*.
- Il n'est pas fixé de hauteur\* maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions\* peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés ci-dessous. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions\*, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

### 1 - IMPLANTATION ET ABORDS

#### A. Implantation et mouvements de sol

- L'implantation des constructions\* doit tenir compte des courbes de niveau et des lignes de plus grande pente. Elles doivent être conçues en fonction du terrain et notamment de la pente, en créant si nécessaire des demi-niveaux, afin de limiter au maximum les terrassements et les plates-formes artificielles.
- La conception des constructions\* doit être adaptée à la configuration du terrain naturel :
  - En cas de terrain en pente, la différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 1 mètre (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès aux garages) et la hauteur des murs de soutènement ne doit pas dépasser un mètre afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
  - Les éventuels mouvements de sol doivent être limités et étalés ;
  - Les enrochements sont interdits ainsi que, pour éviter l'effet « taupinière », les buttes de terre ;
  - En cas de terrain plat, les déblais et remblais sont interdits.

#### B. Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètre. Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur plein en maçonnerie pouvant être recouvert d'un chaperon de tuiles creuses ou romanes ;
  - soit d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté d'une grille à simple barreaudage vertical ;
  - soit d'un simple grillage sur potelets métalliques sans soubassement apparent et/ou d'une haie vive ;
  - soit, en limite séparative uniquement, d'un simple grillage sur potelets métalliques sur un muret d'une hauteur maximale de 0,50 mètre et/ou d'une haie vive.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des murs et des portails doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives et en harmonie avec celles des façades des constructions\* (se référer au nuancier déposé en mairie). La couleur blanche est interdite. La couleur de chaque mur doit être identique sur toute sa longueur.
- Les portails doivent être de conception sobre, sans faux emprunt : simple barreaudage vertical ou voliges verticales jointives.

- Les supports de coffrets électriques, boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

## **2 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

### **A. Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**

- Les constructions\* dont l'aspect général (mas provençal, chalet, maison normande, style Louisiane...) ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les volumes doivent être simples, les façades sobres, sans imitations d'éléments architecturaux anciens tels que des colonnes.
- Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés...
- Les couleurs des façades et des menuiseries doivent être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives (se référer au nuancier déposé en mairie). Toutes les façades d'une construction doivent être de la même couleur.
- L'aspect des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol supérieure à 12 m<sup>2</sup> doit être en harmonie avec celui des bâtiments principaux.

### **B. Prescriptions applicables aux constructions d'architecture moderne ou bioclimatique**

- Les constructions\* d'architecture moderne ou bioclimatique sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans le site naturel ou bâti.

### **C. Prescriptions applicables aux autres constructions**

#### **1) Ouvrages bioclimatiques**

- Les panneaux solaires et autres ouvrages bioclimatiques peuvent être :
  - soit posés sur le terrain dans des parties peu visibles (adossés à une haie, un talus, un mur...);
  - soit, à condition qu'ils ne nuisent pas au caractère de l'architecture :
    - posés sur les murs des constructions\* ;
    - intégrés aux toitures des constructions\* ou, à défaut, s'ils présentent la même pente que ces toitures, posés sur celles-ci.

#### **2) Toitures**

- Les toitures doivent être simples. Elles doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume dans le sens convexe avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction\* et leur pente doit être comprise entre 30 et 50 %. Toutefois la pente minimale des toitures des annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol\* inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> est réduite à 20 % et la pente des vérandas et marquises n'est pas réglementée.
- L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.
- Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes annexes à condition qu'ils soient accolés sur la totalité de leur façade la plus haute et la plus longue à une construction\* de taille plus importante.

- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou sauf si, à condition qu'elles soient implantées en recul par rapport aux limites séparatives, elles sont accolées au bâtiment principal et servent de prolongement d'un niveau d'habitation intérieur.
- Les égouts de toiture de section rectangulaire sont interdits.
- Les auvents et avancées de toitures doivent être supportés par un linteau droit.
- En cas de restauration, la toiture nouvelle peut être réalisée conformément à l'ancienne.
- Ces dispositions ne sont pas exigées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **3) Débords**

- Les toitures doivent, sauf en limite séparative, avoir un débord d'au moins 0,50 mètre mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les vérandas, les marquises, les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup> et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif\*.

### **4) Couvertures**

- Les couvertures en matériaux ayant l'aspect de fibrociment, bardeaux d'asphalte, tôle acier, chaume et autres matériaux non adaptés au lieu ou au caractère de la zone sont interdites. Toutefois cette disposition n'est pas exigée pour les annexes\* indépendantes physiquement du bâtiment principal d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>.
- Les couleurs brun foncé, jaune paille et rouge vif sont interdites (se référer aux couleurs et aux formes des modèles déposés en mairie).
- Les couleurs nuancées doivent être préférées pour éviter une uniformité excessive d'aspect.
- Les panachages marqués, les dessins géométriques sont interdits.

### **5) Ouvertures dans les toitures**

- Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis, jacobines...).

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions\* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Deux places de stationnement par logement sont exigées au minimum. Toutefois aucune place de stationnement n'est exigée en cas d'extensions\* qui n'ont pas pour effet de créer des nouveaux logements.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble\*, des places pour les véhicules des visiteurs réparties sur l'opération sont exigées en plus à raison d'une place par logement.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble\* doivent disposer d'espaces libres communs, non compris les aires de stationnement et la voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. En outre la superficie de tout espace libre commun ne doit pas être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, sauf impératif technique.
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les haies doivent être constituées d'essences variées alternant caduques et persistantes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments, notamment de stockage, ou installations d'activités admises dans la zone.

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux lots de lotissements et aux terrains issus de divisions en propriété ou en jouissance.

- Le coefficient d'occupation du sol\* est fixé à 0,40.
- Le coefficient d'occupation du sol\* n'est pas applicable dans les cas suivants :
  - Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
  - Travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant.