

## TITRE II

### CHAPITRE 2

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE UB

Cette zone correspond aux secteurs de développement récent de l'urbanisation caractérisés par une vocation quasi exclusive d'habitat Individuel de densité moyenne.

Le P.O.S. permet une relative évolution de ces quartiers en y favorisant une grande diversité des fonctions, tout en préservant le tissu urbain d'une trop grande densification.

#### SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1 Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

Les constructions à usage d'habitation, de service, d'équipement, et leurs annexes, et d'une façon générale les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB2, sauf les cas visés à l'alinéa 2 ci-dessous, sont admises sans conditions.

##### 2 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

Les constructions à usage d'activités de production, à condition :

- \* qu'elles constituent des activités à caractère artisanal,
- \* que l'activité ne soit pas de nature à présenter des nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...) ou dangers incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- \* que leur surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 350 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'activité commerciale à condition que leur surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 350 m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'entrepôts si elles sont directement liées à une activité existante sur le terrain, et que leur surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 50% de la surface hors œuvre brute édifiée sur la parcelle.

Les locaux en sous-sol, sous réserve que l'évacuation des eaux de la construction (eaux usées, eaux pluviales, eaux d'infiltration) jusqu'aux réseaux collectifs, puisse être assurée par un dispositif de type gravitaire,

Les installations et travaux divers définis à l'article R 442,2 du code de l'urbanisme, s'ils sont liés à la réalisation ou au fonctionnement des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

L'ouverture des terrains aménagés de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légère de loisirs au sens des articles R.444-1 à 4 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes Isolées au sens des articles R.444-3 et 4 du code de l'urbanisme.

L'ouverture et l'exploitation de carrière.

## **SECTION II – CONSTRUCTIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité, à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une ou plusieurs voies, celles-ci devront être aménagées, si elles se terminent on impasse :

- soit sous forme de "cour commune" aménagée, à condition qu'elles ne desservent pas plus de 5 logements, et sous réserve que soient prévues des conditions satisfaisantes de stationnement et d'évolution des véhicules.
- soit en prévoyant aux extrémités de la voie nouvelle, et sur au moins deux accès (existants ou futurs) distincts, des possibilités de raccordement avec le réseau viaire existant ou futur destinés à permettre le passage de véhicules; Si le double accès n'est pas assuré dans l'immédiat, la voie nouvelle doit en tout état de cause être aménagée de façon à ce que les véhicules puissent se retourner.

Les voies d'accès devront présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- avoir au moins 3,50 m. de largeur, si elles desservent au plus 5 logements ou des établissements occupant au plus 10 personnes.
- au delà de ces seuils, avoir une largeur d'au moins 8,00 m. et une chaussée aménagée pour le passage de deux files de voitures. Des tronçons de voie plus étroits peuvent toutefois être admis dans le cadre d'un parti cohérent d'aménagement et d'organisation des circulations sur le secteur.

En outre, des conditions particulières pourront être Imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation, ou en vue de leur intégration ultérieure dans la voirie publique;

Les règles définies ci-dessus peuvent toutefois ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'aménagements, d'annexes, d'extensions, ou de reconstruction faisant suite à un sinistre, de bâtiment existant qui, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., ne bénéficierait pas de conditions desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois, que les travaux projetés n'Induisent pas une augmentation du nombre de logement.

Les caractéristiques des accès doivent dans tous les cas permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

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

### **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée soit par branchement direct au réseau public, soit par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et raccordé au réseau public.

Assainissement :

Il est exigé la mise en place sur la parcelle d'un réseau séparatif: il doit être procédé à une collecte séparée des eaux usées et des eaux pluviales provenant de la construction et/ou des installations, et être réalisé deux boîtes de raccordement distinctes dont la localisation est à définir en concertation avec les services compétents.

En outre, les constructions doivent être implantées sur le terrain de façon à garantir un écoulement gravitaire de toutes les eaux provenant de la construction vers les réseaux collectifs existants ou projetés.

### **Eaux usées :**

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées ne nécessitant pas de traitement préalable. Pour les eaux résiduelles d'activités, il pourra être exigé, avant rejet au réseau collectif, un prétraitement.

### **Eaux pluviales :**

Le rejet direct en rivière des eaux pluviales collectées sur l'opération doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

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

Dans le cas d'aménagements ou de constructions (constructions nouvelles ou extensions de constructions préexistantes) engendrant l'imperméabilisation d'une emprise de terrain de plus de 30 m<sup>2</sup>, la totalité des surfaces au sol imperméabilisées ne pourra excéder 50% de la superficie de la parcelle.

En outre, en cas d'opération engendrant l'imperméabilisation d'une surface importante de terrain il peut être imposé la mise en place d'un bassin de rétention destiné à recueillir les eaux collectées sur ces surfaces imperméabilisées et à rejeter soit dans le milieu naturel, soit dans le réseau collectif, un débit régularisé.

### **Réseaux électriques et téléphoniques.**

Dans les lotissements et opérations d'ensembles, ils devront être enterrés dans la mesure où cela ne nuit pas à l'exploitation.

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

Pour être constructible un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 300 m<sup>2</sup>, et une largeur au moins égale à 10 mètres, sur l'alignement de l'espace de desserte.

Cette règle pourra ne pas être respectée dans les cas suivants:

- aménagements, annexes, ou extension de construction existante qui serait Implantée sur une unité foncière ne respectant pas la règle définie ci-dessus à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S..
- reconstruction de bâtiment qui viendrait à être détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre,
- équipement collectif.

## **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

D'une façon générale l'implantation des constructions principales devra être réalisée dans un souci d'harmonisation et de relatif ordonnancement au long des voies.

Toute construction principale doit présenter une façade ou un pignon dans une bande comprise entre 0 et 10 mètres mesurée à compter de l'alignement de l'espace de desserte (voie ou place publique ou privée ou cour commune).

Cette règle peut toutefois ne pas être respectée dans les cas suivants :

- Les aménagements ou extensions modérées qui sont accolés à une construction existante,
- La reconstruction à implantation similaire de bâtiment existant qui viendrait à être détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre.
- Construction annexe, non affectée à l'habitat, réalisée en complément d'une construction principale existante,
- Bâtiment d'activité réalisé en complément de l'habitation du professionnel et/ou en extension contiguë ou non d'une activité déjà Implantée sur l'unité foncière,
- Réalisation d'équipement collectif d'Intérêt général qui peut être implanté soit dans la bande de 10 m définie ci-dessus, soit en recul de la dite bande.

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées soit sur les limites séparatives aboutissant aux voies, soit en recul de 3,50 m minimum.

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'appentis dont la façade sur rue et celle qui lui est opposée ne sont pas closes.

En outre, cette marge de recul minimum pourra ne pas s'appliquer en cas d'aménagement, d'extension modérée ou de reconstruction faisant suite à un sinistre, de construction existante dont l'implantation, à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S., ne respecterait pas la règle par rapport à une limite séparative latérale aboutissant à la voie, mais à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la dite limite séparative.

Par ailleurs, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3,50 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est implantée à une distance comprise entre 1,90 m et 3,50 m d'une limite séparative, il pourra être percé des baies en rez-de-chaussée de la construction, s'il est édifié sur la limite séparative faisant face à celle-ci un mur de clôture de 2,00 m de hauteur allant de part et d'autre jusqu'au moins 2 mètres au-delà de la baie.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune :  
Elle devra être conforme aux dispositions de l'article UB6.

Implantations des constructions par rapport aux limites avec le ru de Rutel :  
Toute construction doit être implantée en recul d'au moins 4 mètres par rapport à la berge du ru de Rutel.

## **ARTICLES UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point d'une baie principale d'une construction à tout point de la façade de l'autre construction qui lui fait face soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3,50 mètres.

Aucune distance n'est imposée entre un bâtiment principal et une annexe de hauteur totale inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL**

La surface de sol imperméabilisé ne doit pas excéder 50% de la superficie de la partie de l'unité foncière située dans la zone.

Cette règle ne s'applique cependant pas pour les aménagements ou constructions (construction nouvelle, ainsi que les aménagements, extensions ou reconstructions de construction préexistante) ne conduisant pas à accroître de plus de 30 m<sup>2</sup> la surface d'emprise de terrain imperméabilisé, par rapport à l'état initial d'occupation du sol à la date d'approbation de la présente révision du P.O.S.

## **ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de l'espace de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 10 m.

Le nombre de niveaux habitables, y compris combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (soit R+C),

Les constructions en R + 1 + Combles perdues sont interdites.

Le niveau de la dalle du rez de chaussée ne pourra être situé à plus de 0,50 m au dessus, du niveau de la voie de desserte (sauf si la topographie du terrain l'exige),

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'Intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### **Toitures**

Les toitures seront composées d'un ou plusieurs éléments, à une ou deux pentes, comprises entre 35 et 45°, pouvant comprendre des petites parties en toiture terrasse.

Le plus grand linéaire du faîtage de toiture sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparatives latérales de propriété.

Les toitures seront recouvertes de tuiles de ton uni ou de verrières.

Les toitures à pente ne devront comporter aucun débord sur les pignons,

### **Constructions à usage d'activités artisanales :**

Il sera créé au moins une place de stationnement par 75 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre brute affectée à cet usage.

Consacrée au stationnement des véhicules.

### **Hôtel, restaurants:**

Il sera créé au moins une place de stationnement pour:

- une chambre d'hôtel,
- 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant, réception, conférence,...

Ces obligations peuvent toutefois ne pas être respectées en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, ainsi qu'en cas de réalisation d'aménagements, d'annexes, ou de petites extensions de surface de plancher hors oeuvre nette, sur une construction existante qui ne respecterait pas les règles définies, mais à condition qu'il ne résulte pas de ces travaux un accroissement notable de la capacité d'accueil, ni un changement de destination de la construction, et à condition que l'opération ne conduise pas à réduire les possibilités de stationnement préexistantes sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UB.13-ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Une emprise au moins égale à 25% de la superficie du terrain d'assiette de l'opération devra être traitée en espace vert, non construite, et non affectée aux aires de stationnement,

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

Lotissements, opérations groupées :

Dans les lotissements ou opérations groupées il sera planté sur les espaces collectifs, un arbre à haute tige par 200 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette de l'opération.

Les espaces boisés classés à conserver, à créer, ou à protéger, figurant aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions de l'article L,130-1 du code de l'urbanisme,

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,50.

### **ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DU SOL C.O.S.**

Le dépassement du COS fixé à l'article UB 14 n'est pas autorisé.

Lorsque l'éclairage des combles sera assuré par des fenêtres de toit ou des lucarnes, la somme des largeurs de celles-ci ne pourra excéder par versant le tiers de la longueur du faîtage,

Les ouvertures en façade ou en pignon sur rue seront préférentiellement soulignées par un encadrement de 10 cm. minimum réalisé soit par :

- différence de relief avec l'enduit de façade,
- différence de nuance colorée,
- différence de granulométrie de l'enduit.

Les dispositions définies ci-dessus pourront ne pas être respectées dans les cas suivants :

- reconstruction à l'Identique de bâtiment détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- extension, ou aménagement de bâtiments existants,
- architecture contemporaine et énergies renouvelables dont l'Intégration à l'environnement urbain aura été particulièrement justifiée, ou dont la fonction de signal nécessite un traitement particulier (équipement public).

### **Clôtures**

En bordure de la voie de desserte, la clôture sera constituée au choix:

- d'une haie doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement maçonné et enduit n'excédant pas 0,80 m. de hauteur,
- d'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à "pierres vues",
- d'un soubassement maçonné comme ci-dessus, surmonté d'éléments pleins ou ajourés verticaux droits (grille, lisses,).

La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 2,00.m.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENTS**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes minimales suivantes concernant le nombre d'emplacements à réaliser doivent notamment être respectées :

#### **Constructions à usage d'habitation :**

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement,

Nota : Les lots situés dans le lotissement « Les Chaudrons » et bénéficiant de deux emplacements de stationnements extérieurs aux clôtures, ne pourront être autorisés à clore ces espaces qui participent à la fluidité de la circulation dans ce secteur.

#### **Lotissement, opérations groupées :**

Dans les lotissements ou opérations groupées comportant plus de 10 logements, il sera créé un nombre d'emplacements supplémentaires, banalisés, non affectés, au moins égal à 25% du nombre de logements.

#### **Constructions à usage de bureau ou de service :**

Une surface au moins égale à 50% de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à cet usage sera consacrée au stationnement des véhicules.