

## **ZONE Ub**

### **Caractère de la zone:**

Cette zone correspond à l'extension urbaine contemporaine. La densité y est assez moyenne, et le tissu urbain présente un caractère plutôt discontinu. L'affectation dominante est ici l'habitat à majorité pavillonnaire.

Le sous-secteur Ubz inscrit à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté (ZAC 'Le Grand Champ') correspond à sa propre urbanisation.

## SECTION 1: NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les installations nouvelles et changements de destination, à vocation d'activités industrielles, d'entrepôts et agricoles,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanage,
- le stationnement isolé ou groupé de caravanes,
- les carrières et gravières,
- les dépôts de tous déchets, de quelque nature que ce soit,
- les exhaussements du sol,
- les affouillements du sol non liés à une opération autorisée, à des travaux publics ou des travaux d'intérêt général.

### ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'une activité admise relèvera de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement, elle devra satisfaire aux conditions cumulatives suivantes:

- présenter le caractère d'un service nécessaire à la vie courante des habitants de la zone,
- n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage, aucune insalubrité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, ni aucun sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les habitations groupées sont admises sous réserve d'une répartition foncière en cohérence avec l'organisation parcellaire environnante.

## SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ub 3 ACCES ET VOIRIE

#### A - Accès -

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé.

La largeur de son emprise sera de 3,50 m minimum et il devra être praticable pour la circulation des véhicules automobiles.

Tous les accès doivent être adaptés aux besoins des constructions, équipements et installations qu'ils doivent desservir. Ils ne doivent pas gêner la circulation publique.

Toute construction destinée à recevoir du public devra obligatoirement comporter un accès réservé aux piétons, aménagé indépendamment de la chaussée empruntée par les véhicules.

#### B - Voirie

Les voies existantes donnant accès aux terrains constructibles doivent avoir une largeur de chaussée de 3,50 m minimum .

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées à l'usage qu'elles supporteront et aux opérations qu'elles devront desservir.

Dans le cas de voie en impasse desservant plus de 5 logements, la partie terminale sera aménagée pour prévoir le retournement des véhicules.

## **ARTICLE Ub 4      DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**A - Eau potable** - Toute construction nécessitant une desserte en eau potable doit être raccordée au réseau public ; le cas échéant, ce raccordement devra être muni d'un dispositif anti-retour d'eau ou le cas échéant d'un dispositif de disconnexion.

**B – Assainissement** - Toute construction nouvelle doit être équipée en réseau séparatif.

**a - Eaux usées** - Tout procédé d'assainissement autonome est interdit. Les constructions doivent par conséquent être raccordées au réseau public.

Lorsque le réseau est de type séparatif, il est interdit de rejeter des effluents dans le collecteur qui ne correspond pas à leur nature. Les effluents en provenance de locaux à usage d'activité, en raison de leur nature, donneront lieu à une convention de raccordement qui définira l'obligation du dispositif de prétraitement.

**b - Eaux pluviales** - En cas d'insuffisance ou d'inexistence du réseau public des eaux pluviales, le propriétaire d'un terrain supporte la charge exclusive de dispositifs nécessaires pour assurer l'écoulement contrôlé de ces eaux. Ces dispositifs devront être adaptés aux aménagements réalisés sur le terrain et à la nature du sol.

**C - Autres réseaux** - Sous réserve de la faisabilité technique, la desserte du terrain en électricité, par le téléphone et autres télétransmissions, devra être réalisée par réseau souterrain.

## **ARTICLE Ub 5      CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Aucune disposition particulière n'est imposée

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit en alignement, soit à 6 mètres minimum en retrait de l'alignement ou de la limite effective d'une voie privée ; toutefois, des implantations pourront être autorisées dans la continuité des implantations voisines. Dans le cas d'un lotissement type maison de ville, le règlement de lotissement s'appliquera.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au sous-secteur Ubz.

Les portails seront en retrait de 5 m lorsque les trottoirs en accotement seront inférieurs à 2.50 m de large. Cette disposition n'est pas applicable dans le sous-secteur Ubz.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

## **ARTICLE Ub 7      IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES LATÉRALES**

Lorsqu'une construction ne sera pas implantée sur l'une ou de l'une à l'autre des limites séparatives latérales, elle devra respecter vis-à-vis de celles-ci une marge d'isolement au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que ladite marge puisse être inférieure à 4 mètres.

Dans le sous-secteur Ubz, cette marge est rapportée à 3 m.

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public ne sont pas soumises à ces dispositions.

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

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL**

Aucune disposition particulière n'est imposée.

## **ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres, à l'égout de toiture, par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci après.

## **ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES BATIMENTS – CLOTURE**

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, leur architecture et leur aspect extérieur devront assurer une bonne intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant.

### **I - BATIMENTS**

- Les constructions devront être étroitement adaptées au niveau du terrain naturel.
- Les volumes devront être simples et l'ensemble des façades et pignons traité de façon homogène.
- Les pentes de toitures devront être comprises entre 35% et 100%(soit 19° et 45°) suivant le matériau utilisé. Des pentes plus faibles ou des toits-terrasses pourront être tolérés pour des bâtiments de faible emprise au sol (inférieure à 10 m2) ainsi que pour des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.
- L'orientation des implantations et des façades devra être choisie en tenant compte de l'environnement bâti afin d'en assurer la continuité.
- Les matériaux de couverture et les coloris des façades devront être choisis en harmonie avec les constructions environnantes. La couleur blanche uniforme est proscrite.
- Les tuiles seront de couleur rouge. Les tuiles rondes, tiges de bottes ou romanes sont interdites.
- Les panneaux solaires, photo voltaïques et autres éléments d'architecture bioclimatique sont autorisés.
- Les travaux sur des bâtiments anciens devront en respecter le caractère traditionnel.
- Les habitations de type provençal sont interdites.

### **II – CLOTURES**

Les clôtures sur rue pourront être réalisées en maçonnerie complétée par un grillage ou un treillage. La hauteur maximale du total sera de 2 m, mais de 1.60 m dans le sous-secteur Ubz.

Sur les autres limites, les clôtures devront s'intégrer à l'environnement, notamment en respectant la végétation existante et les hauteurs habituellement pratiquées.

## **ARTICLE Ub 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Il sera demandé au minimum:

- 2 places par logement,
- 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente,
- 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors-oeuvre nette affectée aux autres activités. En cas de surface imperméabilisée de plus de 8 places de stationnement, il est nécessaire d'installer un débourbeur-dégraisseur.

## **ARTICLE Ub 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres de constructions ou installations, et non affectés à la circulation et au stationnement, doivent être traités en espaces verts ou en jardin.

Les aires de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> seront plantées à raison d'un arbre au minimum pour 2 emplacements.

<b>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.