

# ZONE UB

## **Le caractère de la zone UB**

*Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.*

*Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.*

*Pour le secteur situé au lieu dit « Lo Poujou » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.*

*La zone UB est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.*

*Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

*Elle comprend des secteurs dans lesquels :*

- un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé à proximité des écoles en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*
- Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

## **ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES**

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m<sup>2</sup>.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts, sauf celles indiquées en UB-2.
10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
11. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.

## **ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Pour le secteur « Lo Poujau », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Sur les parcelles d'une emprise supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et sous réserve d'être inséré dans le site, les constructions à destination de hangars sans pour autant qu'elles soient liées à une activité.
7. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m<sup>2</sup>, 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

## **ARTICLE UB-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC**

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## 2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont interdits.

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

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### 2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement des eaux usées après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

### 3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux...).

### 4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

## **ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est portée à :

- 8,00 mètres de l'axe de la RD 41, de la RD 1 et de la voie communale 5.
- 15,00 mètres de l'axe de la RD 1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 25,00 mètres de l'axe du Chemin de Saint Pierre.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

## **ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

## **ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

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

### 1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

### 2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### 3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

## **ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

## 2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture de la construction principale. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

## 3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

## 4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

## 5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

## 6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

## 7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m<sup>2</sup>.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

## 8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

## 9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

## 10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

## 11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

### **ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements).

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé au moins une place par emploi.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

### **ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET**



## **DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surfaces non construites.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.