



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle correspond aux quartiers résidentiels récents qui se sont principalement constitués autour de la Route de Soulac au « Royannais », ainsi qu'à un hameau résidentiel à « Port Bloc ». Elle est composée d'habitats pavillonnaires individuels le plus souvent constitués en lotissements présentant une faible densité.

L'objectif est de pratiquer une densification raisonnée du tissu existant.

Elle comporte également un **secteur UBa** destiné à gérer spécifiquement le petit ensemble d'immeubles collectifs érigés au « Royannais » qui ne sont pas appelés à évoluer.

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

### SECTION I

#### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.4., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

Les terrains et constructions situés en zones à risques du **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation** opposable devront respecter les dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

En cas de présence d'un **risque d'inondation par remontée de nappe phréatique**, les caves et sous-sols (le sous-sol étant défini comme une surface de plancher situé en dessous du terrain naturel) sont interdits dans toutes les constructions nouvelles. De plus, celles-ci devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment la surélévation du premier plancher aménagé).

En cas de présence d'un **risque Retrait et Gonflement des Argiles**, les constructions nouvelles devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes (notamment pour renforcer la structure du bâti : semelles continues armées, chaînages horizontaux et verticaux, joints plancher sur vide sanitaire, dallage armé aux semelles...).

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

**Les occupations et utilisations particulières du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**1.1. Les constructions nouvelles et les extensions** destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôts,

à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes**, les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent et occasionnel de leurs utilisateurs.

**1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs isolées** ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

**1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets** de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

**1.5. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations** qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

**1.6. Les carrières.**

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

**Sont autorisées sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

**2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour La Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure et les équipements existants.

**2.3. Les affouillements et exhaussements du sol**, à conditions qu'ils soient liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

**2.4. Les divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme.

**2.5. En application de l'article R. 111-3 du Code de l'Urbanisme, et de l'article L. 131-11 du Code forestier** : si des constructions, chantiers et installations de toute nature sont situées dans des **secteurs exposés au risque incendie de forêt**, leur réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé un recul d'au moins 20 mètres des bois et forêts pour les constructions destinées à l'activité industrielle et à l'artisanat. Cette distance est portée à 30 mètres pour les ICPE, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, représentant des risques particuliers d'incendie ou d'explosion. Par ailleurs, les règles obligatoires de débroussaillage devront être respectées.

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

##### **3.1. 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 sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 mètres, il ne comportera pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres et, en cas de virage, les rayons de courbure seront toujours supérieurs à 11 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction pourra être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de prescriptions spéciale si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure ou égale au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

La création de nouvelles bandes d'accès<sup>1</sup> de plus 100 mètres est interdite.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès est interdit sur :

- **La RD 1215 hors agglomération.**
- **La RD 1 hors agglomération.**

##### **3.2. Voirie**

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité et d'accessibilité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies nouvelles seront soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Elles respecteront les caractéristiques minimales suivantes :

---

<sup>1</sup> Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

- **Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique.**
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou de cheminement doux dissociés de la voirie (piétons / deux roues) ou encore être traitées en « zone 30 » ou en « espaces partagés » piétons / voitures. Dans tous les cas, elles recevront un éclairage public.

Les voies nouvelles en impasse ne devront pas dépasser une longueur de **100 mètres** et devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS**

### **4.1. Eau potable**

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU).

### **4.2. Eaux usées**

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement obligatoire.

### **4.3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Dans la négative, les constructions, installations nouvelles, ou aménagements pourront être raccordés aux réseaux publics de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.

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. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

### **4.4. Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision...)**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent ou, à défaut, en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

## ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

## ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles devront être implantées :

- Soit **en retrait à une distance d'au moins 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 20 m pour les autres constructions** par rapport à l'axe de la RD 1.
- Soit **en retrait à une distance d'au moins 4 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

6.2. Les annexes isolées<sup>1</sup> des constructions principales, à l'exception des garages, sont implantées en retrait de la construction principale.

6.3. Les **extensions de constructions principales existantes** implantées avec un retrait différent par rapport l'alignement peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.4. Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies à l'article 3 « *Accès et voirie* ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article UB 7 s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

### 6.5. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

7.1. Les constructions nouvelles devront être implantées **par rapport aux limites séparatives touchant la voie** selon les dispositions suivantes :

- **En ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- **En ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4 mètres.



- **En ordre discontinu**, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

**7.2. En limites séparatives de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à **3 mètres**.

**7.3.** Les annexes isolées<sup>1</sup> peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

**7.4.** Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement ou un ruisseau existant, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à **10 mètres**.

### **7.5. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).
- Pour les piscines, qui pourront être implantées avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

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

**8.1.** La distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la moitié de hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit, sans être inférieure à **4 mètres**.

**8.2.** Pour les annexes isolées<sup>2</sup>, la distance entre deux constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à **2 mètres**.

### **8.3. Les exceptions**

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour les piscines dont la distance n'est pas réglementée.

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

Non réglementé.

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

<sup>2</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

### 10.2. Normes de hauteur

- Dans la zone UB proprement dite, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 9 mètres (rez-de-chaussée + 2 étages).
- Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions principales est portée à 18 mètres (rez-de-chaussée + 5 étages).
- La hauteur des constructions annexes isolées<sup>1</sup> des constructions principales ne peut excéder 4,50 mètres à l'égout ou 6 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,50 mètres.

### 10.3. Les exceptions

Toutefois, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, ces règles ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Principe général

*« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-27 du code de l'urbanisme).*

Sont autorisées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'éco-constructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (toitures végétalisées, constructions bois, panneaux solaires ...), en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour les projets mettant en œuvre ces principes, il pourra être dérogé aux règles de l'article 11, sous

<sup>1</sup> Locaux secondaires constituant des dépendances non destinées à l'habitation à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup> et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4 mètres.



réserve de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants.

## **11.2. Dispositions pour les constructions**

### **11.2.1. Dispositions générales**

Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux et seront soigneusement implantées selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour.

**Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle**, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien, qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création :

- Une attention particulière doit être portée au traitement des façades visibles depuis l'espace public et des toitures. Leurs éventuelles évolutions doivent s'appuyer sur un parti architectural en cohérence avec l'existant.
- Ce souci de conserver, voire de valoriser, les spécificités techniques et spécifiques traditionnelles de la construction, s'applique également aux travaux d'extension.
- La réalisation de l'extension dans le prolongement du pignon et dans le prolongement du toit principal est privilégiée ; dans tous les cas, les pentes du toit de l'extension devront s'approcher de celles de la toiture principale.
- Elle devra respecter les proportions de l'édifice d'origine (volumétrie, proportions entre les pleins et les vides, rythme des travées, hauteur de la façade et des bandeaux,...), les spécificités architecturales (couleurs des menuiseries, forme des ouvertures, type de modénatures, matériau de couverture,...) et d'être en cohérence avec les matériaux existants apparents (l'emploi de matériaux distincts est autorisé mais doit être en harmonie avec le reste de l'édifice).
- Les extensions se superposant à la façade côté rue sont interdites, de même que la construction d'une dépendance isolée, s'intercalant entre la construction principale et la rue
- Les annexes indépendantes doivent être implantées préférentiellement le long des limites séparatives.

### **11.2.2. Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Pour les constructions indiquées sur les documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme comme « *patrimoine bâti* », des fiches individuelles figurant en annexe au présent règlement détaillent les éléments remarquables du bâti identifié et les éléments architecturaux devant être préservés.

### **11.2.3. Couleurs**

Les matériaux de couverture, de façade et les huisseries s'emploieront à respecter une harmonie de teintes s'inspirant des couleurs utilisées par l'architecture locale.

Des teintes claires seront utilisées pour les enduits.

L'ensemble des menuiseries (volets, portes, bandeaux de toiture, épis en bois,...) sera peint d'une couleur identique.

**Pour les constructions existantes, présentant une architecture traditionnelle :**

- L'ensemble des ferronneries de la villa et des clôtures sera peint d'une couleur identique.
- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de

charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs ponctuels (faïence, cartouches,...).

#### **11.2.4. Traitement des façades**

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Parmi les matériaux de façade sont autorisés le bois ou tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Les constructions en maçonnerie traditionnelle ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

#### **11.2.5. Traitement des toitures**

La couverture sera soit en tuiles de Marseille, soit en tuiles plates, soit en tuiles creuses (à l'exception du **secteur UBa**, où les toitures terrasses sont autorisées). Dans ce cas, leur teinte sera celle de la terre cuite. Des matériaux d'aspect zinc ou cuivre pourront également être utilisés, lorsqu'il s'agit du matériau d'origine.

Pour les tuiles de Marseille la pente sera comprise entre 50% et 80%. Elle ne sera que de 40% maximum pour les tuiles creuses.

Pour les constructions existant avant la date d'approbation du PLU, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas.

Toutefois, à l'exception des constructions et les ensembles patrimoniaux identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

### **11.3. Dispositions pour les constructions annexes**

Pour les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes...), l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) ou de tôles est interdit.

Néanmoins, les matériaux d'aspect en bois sont autorisés.

Une toiture à deux pentes, sauf impossibilité technique, est exigée.

### **11.4. Dispositions pour les clôtures**

Les **clôtures sur voies** publiques ou privées ne pourront pas excéder 1,60 mètres de hauteur, mesurée à partir du sol naturel.

Cette hauteur est portée à 2,00 mètres le long de la RD 1215 et de la RD 1 ; toutefois au delà de 1,60 mètres il ne pourra pas s'agir d'un mur plein.

La hauteur maximale de la clôture **en limites séparatives** ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur plein utilisant un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale (enduit, pierres, moellons ou briques apparentes,...). Les matériaux aux couleurs vives, brillantes ou vertes sont interdits.
- Soit d'un mur-bahut n'excédant pas 1 mètre (composé d'un ou plusieurs des matériaux apparents de la construction principale), surmonté d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Ce dispositif est à privilégier pour les clôtures sur voies.

- Soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, qui pourra être doublé par une haie vive.

Les grilles ne devront pas être dénaturées par la pose de brise-vue en matériau synthétique ; seule la plantation d'un haie vive ou de plantes grimpantes sera autorisée.

Les murs de clôture existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierres, moellons ou briques apparentes) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing,...) est interdit, sur les deux faces du mur.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### 12.2. Normes

#### 12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

<b>Constructions destinées à l'habitation</b>	Il est exigé deux places de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.
<b>Constructions destinées aux bureaux</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 30 m <sup>2</sup> de la surface de plancher.
<b>Constructions destinées au commerce</b>	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre de vente ou d'exposition. Pour les constructions à usage commercial d'au moins 100 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m <sup>2</sup> de surface de vente. Pour les commerces d'une <b>surface de vente supérieure à 1 000 m<sup>2</sup></b> , la superficie dédiée au stationnement ne pourra être supérieure à la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. La surface des places de stationnement non imperméabilisées comptera pour la moitié de leur surface.
<b>Constructions destinées à l'artisanat</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.

<b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Constructions destinées à la restauration</b>	Il est exigé une place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- Du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> <li>- De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).</li> </ul>

Pour toute opération d'ensemble portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 2 000 m<sup>2</sup>, il est exigé des places de stationnement supplémentaire pour les visiteurs, à hauteur de une place par lot créé. Ces places peuvent être réalisées sur voirie ou dans des aires de stationnement dédiées.

### **12.2.2. Normes quantitatives de stationnement des deux-roues**

Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de 1,50 m<sup>2</sup> par place, en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective de plus de 5 logements : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier: 0,25 place par chambre.

### **12.3. Modalités de calcul du nombre de places**

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigé étant le cumul du nombre de places exigé par tranche.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1.** Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

**13.2.** En application des articles L. 151-22 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme, 20% de la superficie

du terrain d'assiette des constructions sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager.

**13.3.** Les aires de stationnement de plus de 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige<sup>1</sup> pour quatre emplacements.

**13.4.** Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux et l'engazonnement.

**13.5.** Les opérations d'ensemble de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront inclure une superficie minimale d'espaces verts collectifs au moins égale à 10 % de l'emprise totale de l'opération. Ces espaces verts pourront être aménagés sous forme :

- De placettes (parc ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues »...).

**13.6.** Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implantés à moins de 10 mètres du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

**13.7.** Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes (voir l'annexe au présent règlement).

### **SECTION III**

#### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Néant.

##### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

##### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.




<sup>1</sup> C'est-à-dire des arbres qui atteindront une taille adulte comprise entre 8 et 10 mètres.





## Schémas illustrant l'application des articles 6 à 10

### ZONE UB

 Construction principale

 Annexe

 Bâtiment existant

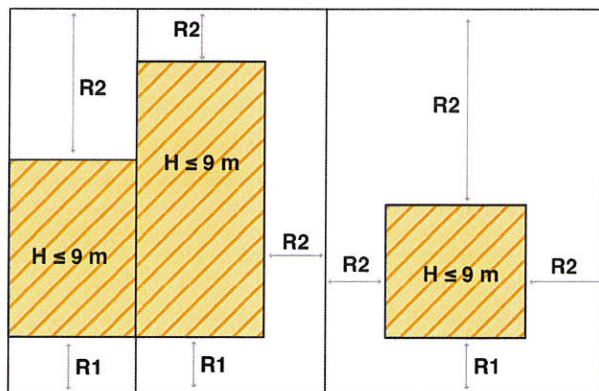
**R1** : 4 m minimum

**R2** : 3 m minimum

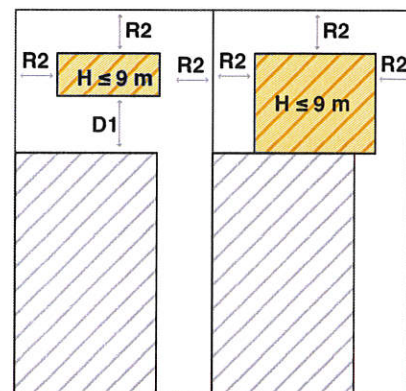
**D1** :  $R \geq 1/2 H \geq 4$  m  
2 m minimum pour les annexes

**H** : hauteur à l'égout du toit

CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN NU

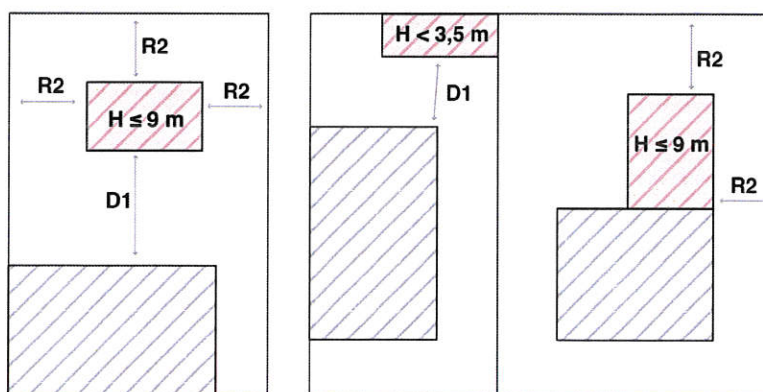


CONSTRUCTION NOUVELLE SUR TERRAIN DEJA BATI



Voie

CONSTRUCTION ANNEXE



Voie

