

## **Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines**

### **Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB**

#### **Caractère de la zone**

La zone UB correspond à des secteurs déjà urbanisés ou à des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de nouvelles constructions.

La zone UB correspond essentiellement à une urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de constructions de densité modérée à caractère résidentiel sous forme d'habitat groupé ou isolé, avec la possibilité d'intégrer des activités non nuisantes et des équipements publics.

Elle comprend des **secteurs UBa** situés à l'extérieur du bourg de densité faible.

#### **Risques naturels :**

Pour connaître la nature et les périmètres des risques naturels présents sur la commune, se reporter aux informations contenues dans la carte d'aléas annexée au présent document. Pour les secteurs concernés par l'existence de risques naturels, les demandes d'aménagement, d'autorisation de travaux ou de permis de construire sont admises sous conditions. Elles devront tenir compte de la nature du risque, s'en protéger, ne pas l'aggraver et ne pas en provoquer de nouveaux.

Dans les secteurs affectés par des aléas forts et moyens, seules sont admises les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

Pour les secteurs affectés par des aléas faibles, les constructions et utilisations du sol sont admises sous réserve de l'application des règles énoncées dans les « Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible » rappelées dans les dispositions générales du présent règlement.

#### **Protection des captages**

Le territoire de la commune est entièrement couvert par le périmètre de protection éloigné du captage de GEMENS. Pour connaître les prescriptions particulières consulter le rapport de l'hydrogéologue agréé situé dans les annexes sanitaires du Plan Local d'Urbanisme.

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

### **Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites :

1 - les installations classées soumises à autorisation ; les installations classées soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...);

2 – les occupations et utilisations du sol destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt;

3 – les commerces quotidiens de proximité d'une surface de vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>;

4 – les autres commerces dont la surface de vente est supérieure à 300 m<sup>2</sup>;

- 5 - le stationnement des caravanes, sur une parcelle non bâtie, pour une durée supérieure à trois mois ;
- 6 - les lotissements à usage d'activités artisanales, commerciales;
- 7 - les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules;
- 8 – l'ouverture ou l'exploitation de toute carrière.

### **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB1 et celles soumises aux conditions suivantes :

- 1 - les extensions des bâtiments à usage artisanal, à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- 2 - les dépôts de matériaux divers s'ils sont liés aux activités existantes et sont contenus dans un espace clos ;
- 3 - les dépôts d'hydrocarbures s'ils sont nécessaires au fonctionnement des chaufferies d'immeubles;
- 4 - les exhaussements ou affouillements des sols s'ils sont indispensables aux constructions et installations autorisées inférieurs à 1,50 m dans la zone et ceux qui seraient rendus strictement nécessaires pour un aménagement public
- 5 - les constructions à usage de stationnement, à condition qu'elles respectent l'article UB12.
- 6 – les annexes dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de SHOB par logement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, 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 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied. »

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Les voies nouvelles de desserte pour plusieurs lots ou constructions, susceptibles d'être classées dans le domaine public communal, devront avoir une largeur d'emprise minimale de 8,5 m. Elles doivent intégrer ou être complétées par des aménagements piétons/cycles assurant des liaisons avec leur environnement.

Les accès et la voirie doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

### **En secteur UBa**

Les accès automobiles (porte de garage, portails...) doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement

### **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

#### I - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement pour des usages non liés à des constructions est soumis à autorisation.

#### II - Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

##### **1 - Eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique. En l'absence d'un tel réseau, la mise en place d'un dispositif individuel, qui respecte les dispositions du règlement sanitaire départemental est obligatoire. . Les dispositifs d'assainissement individuels doivent être conformes à l'arrêté ministériel du 6 mai 1996.

##### **2 - Eaux usées non domestiques**

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 - décret 93.743).

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (Code de la Santé publique, article L 35-8). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (artisan ou autre).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

Les eaux non polluées provenant des piscines, circuit de refroidissement, pompe à chaleur, etc. seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales quand il existe.

### 3 - Eaux pluviales :

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En particulier lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

La réutilisation de l'eau de pluie doit être privilégiée dans la conception et la réhabilitation des constructions.

### 4 - Ruisseaux, fossés :

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératifs techniques.

### 5- Piscines

Le rejet des eaux des piscines ne doit pas entraîner de teneur en chlore supérieure à 0,005 mg/l dans le milieu récepteur conformément au décret du 19 décembre 1991.

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral du 31 juillet 1997, *"les propriétaires de piscines sont tenus de prendre toutes mesures afin que les installations en fonctionnement ne soient pas sources de nuisances sonores pour les riverains"*.

## III - Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câbles souterrains.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## IV - Téléphone

Le réseau téléphonique et les branchements seront enterrés. Tous travaux de branchement à des réseaux de téléphone ou autres câblages, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits.

## V - Déchets

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

## **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

La surface minimale des tènements doit être de 1000 m<sup>2</sup> chaque fois qu'un assainissement individuel avec ré infiltration in situ est autorisé.

## **Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Le reculement minimal des constructions par rapport à une voie, lorsqu'il est imposé, est porté au plan de zonage, soit par rapport aux limites de l'emprise publique, soit par rapport à l'axe de la voie.

Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

En l'absence d'indications portées au plan de zonage, la construction en bordure d'emprise publique, est autorisée à condition que la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points ( $L = H$ ).

Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Dans tous les cas, pourront être implantés en limite d'emprise publique les ouvrages techniques liés à des réseaux ou infrastructures (transformateurs EDF, par exemple), ainsi que les abris pour les poubelles collectives et abris d'attente des transports publics.

L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur des marges de recul pourront être autorisées dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Les saillies, les balcons et dépasées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 3,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

### **En secteur UBa**

Les accès automobiles (porte de garage, portails...) doivent respecter un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement

## **Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

L'implantation des constructions est autorisée :

- en retrait des limites séparatives, à une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $H = 2 L$ ,  $L \geq 3$  m sauf piscines).

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Toutefois, la construction sur limite pourra être autorisée dans le cas de bâtiments jointifs en plan et en niveau, de part et d'autre de la limite séparative de propriété, et s'harmonisant sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le reculement minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal sauf sur limite séparative où elles sont interdites.

Dispositions particulières relatives aux piscines :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

#### **Article UB 8 - Implantation de constructions sur un même terrain**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Toutefois une distance différente peut être autorisée lorsque les bâtiments s'harmonisent sur le plan architectural.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

#### **Article UB 9 - Emprise au sol**

C.E.S. (Coefficient d'emprise au sol) maximal : néant

#### **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m au faîtage, 8 m à l'égout. (voir article UB7)

La hauteur maximale des annexes est limitée à 5 m.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.

#### **Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions**

##### Dispositions générales

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre 1) demeure applicable: *"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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."*

On recherchera de préférence des volumes simples soigneusement implantés selon les caractéristiques des terrains et du bâti existant alentour, et réalisés avec des matériaux s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel ou urbain. L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### Dispositions particulières

1/ Pour les nouvelles constructions:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les constructions font trop fortement référence à des architectures typiques d'autres régions ou constituent des pastiches d'architecture;
- si les extensions ou les transformations d'un bâtiment existant ignorent les caractéristiques de celui-ci;
- si les toitures ne sont pas à deux pans au minimum, et ne s'harmonisent pas avec les toitures environnantes, ou si les toits terrasses ne sont pas accessibles et inclus dans le corps général d'un bâtiment ou constituent un élément majeur de l'ensemble architectural ;
- si les pentes de toiture sont inférieures à 25% ou supérieures à 80%;
- si les dénivelées de toiture sont inférieures à 0,50 m (sauf sur les limites séparatives où elles sont interdites);
- si les enduits extérieurs et les matériaux de couverture sont de couleurs vives ne respectant pas la tonalité générale du site environnant;
- si les couvertures sont en bacs (métalliques, minéraux ou plastiques).
- 

2/ Pour les bâtiments ou ensemble de bâtiments existants:

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les principales caractéristiques des bâtiments (volumétrie, ordonnancement, caractère des abords...) sont altérées ou si les composantes essentielles ne sont pas conservées;
- si les éléments font référence à des architectures anachroniques ou constituent des pastiches ou imitations;

Les éléments translucides et les capteurs solaires ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

#### Dispositions complémentaires

1- Remblais et déblais

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les affouillements et exhaussements sont supérieurs à 1,50 m ;
- si les citernes de stockage ne sont pas enterrées ou dissimulées;
- si lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, les murs de soutènement ne sont pas traités en maçonneries de pierres apparentes ou maçonnerie banchée.

2- Clôtures

Les autorisations d'occupation du sol peuvent être refusées :

- si les clôtures sur les espaces publics ou sur l'alignement des voies entrant dans le champ d'application de l'article 6, ne sont pas traitées de manière soignée et en harmonie avec le bâti et les clôtures avoisinantes et les murs de clôture existants;

- si la hauteur maximum des clôtures mise en place sur la limite d'emprise publique ou à la marge de recul indiquée sur le plan, dépasse 2,50 m ou si les matériaux employés sont de type film ou de toile;
- si la hauteur des portails dépasse 2,50 m;
- si les haies de clôture ne sont constituées par des essences régionales et variées.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité particulière.

## **Article UB 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de réaliser les emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions elles pourront être réalisées sur un terrain distinct mais associé au projet et distant de 150 m au maximum.

La commune fait application de l'article L 421-3 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme, *"Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un plan d'occupation des sols en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal."*

Le nombre minimal d'emplacements est de:

- 1- Constructions à usage d'habitation collective
  - 1, 5 places par logement de type T1 ou T1bis
  - 2 places par logement de type T2 et T3
  - 2,5 places par logement de type T4 et plus
- 2- Constructions à usage d'habitation individuelle : 2 places par logement
- 3- Logements foyers de personnes âgées : 1 place pour trois chambres et 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON de locaux administratif ou de service.
- 4- Hôtels et restaurants : 1 place par chambre et 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- 5- Constructions à usage commercial : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- 6- Constructions à usage artisanal : 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON.
- 7- Constructions à usage de bureaux et services : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de SHON.
- 8- Equipements publics ou d'intérêt général : 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de SHON.

Les projets concernant d'autres types de programme devront préciser les besoins réels ainsi que les dispositifs envisagés, à partir des directives des services administratifs et techniques responsables.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit par ailleurs être prévu des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules conduits par les personnes handicapées, en proportion de 5% du nombre de places à réaliser.

Sauf pour les constructions diffuses à usage d'habitation individuelle, il doit être réalisé des emplacements pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes, à hauteur de 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON créée. Dans la mesure du possible, ces emplacements devront être couverts.



En vertu de l'article 46 de la loi du 29 juillet 1998, le nombre minimal de places de stationnement est plafonné à 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat ;

### **Article UB 13 - Espaces libres, plantations**

Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance des constructions projetées.

Les boisements ou arbres existants seront respectés sauf en cas d'impératifs techniques.

Les haies et plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Pour lutter contre l'ambrosie, il faut prévoir un ensemencement des tranchées, des stocks temporaires ou non de terre végétale, des talus et de tous les terrains remaniés suite à des travaux de constructions d'habitation ou d'infrastructures routières. La végétalisation doit se faire au printemps avec des plantes de type herbacées ou arbustives.

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

### **Article UB 14 - Coefficient d'Occupation du Sol maximal**

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,20 en zone UB

Dans les secteurs UBa, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,10.

Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions.