

Ce secteur, à caractère essentiellement résidentiel, comprend les hameaux traditionnels et leurs extensions au sein desquels sont venues s'implanter plus récemment des constructions de type pavillonnaire ; le tissu bâti est peu dense.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
  - ✓ industriel,
  - ✓ d'entrepôts commerciaux,
  - ✓ agricole ou forestier,
- Les groupements de constructions à usage d'activités ;
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisir ;
- L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas à des impératifs techniques pour l'intérêt général ;
- Toute construction dans le périmètre risque mouvement de terrain repéré au plan de zonage ;
- Toute construction en zone de submersion du Gestas repérée au plan de zonage ;
- Les dépôts de matériaux inertes, déchets, véhicules hors d'usage, non autorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- L'implantation d'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle est supérieure à 12m ;
- Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol dont la puissance crête est supérieure à 3kwc et dont la hauteur au dessus du sol dépasse 1,80m.

**Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

- Les constructions artisanales dès lors qu'elles respectent les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.
- Dans le respect de l'application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme :
  - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié et détruit par un sinistre;
  - la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve :
    - des dispositions de l'article L. 421-5 du Code de l'urbanisme,
    - de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
    - de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel,

## SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article UB 3 : Conditions de desserte par les voies et accès aux voies ouvertes au public

#### 1] Conditions de desserte

##### Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies, dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

##### Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.

La largeur minimale de la chaussée est fixée à 5m sans dépasser 8m d'emprise totale.

Toute voie piétonnière doit garantir une emprise minimum de 2m, ainsi que l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

Elles doivent par ailleurs :

- ✓ permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ;
- ✓ permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

En cas d'impossibilité, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 75 m. Elles doivent en outre comporter à leur extrémité une emprise de retournement, dans laquelle il est possible d'inscrire un cercle de 12 m de rayon et dont l'emprise de la chaussée permet les manœuvres et retournement des véhicules et engins de lutte contre l'incendie, et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et de visibilité.

#### 2] Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accès par les voiries de desserte communales ou privées sera systématiquement privilégié. Dans le cas où l'accès sur la RD serait seul possible, les accès existants seront utilisés s'ils ne présentent pas de risque pour la sécurité et dans tous les cas, des accès groupés seront recherchés.

Un seul accès est autorisé pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14 m. Pour les terrains dont la largeur de façade est supérieure à 14 m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ensembles d'habitation, toutefois les accès doivent être au maximum regroupés.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Toutefois, pour l'implantation et le développement d'activités, les accès doivent être dimensionnés et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

A l'exception des terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m pour lesquelles l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte.

## **Article UB 4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1] Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, sera raccordée au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **2] Assainissement – eaux usées**

Toute construction sera raccordée par canalisations souterraines au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de celui-ci.

En l'absence de réseau collectif ou si le raccordement est impossible, les eaux usées seront dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitements individuels et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

Ces dispositifs doivent permettre le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau. Seule peut être autorisée, pour les nouvelles constructions, l'évacuation des eaux usées traitées dans les exutoires pérennes (c'est-à-dire possédant un débit d'eau naturelle permanent même en période d'étiage).

Pour toute opération d'ensemble, il pourra être demandé la mise en place d'un réseau type séparatif, en attente de raccordement sur le futur réseau public d'assainissement.

Les eaux usées autres que domestiques, relevant des dispositions de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, pourront être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement s'il existe, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions fixées par cet article.

### **3] Eaux pluviales**

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain seront dirigées vers les canalisations, fossés, ou réseaux prévus à cet effet.

## Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Pour les constructions nouvelles non raccordables au réseau public d'assainissement, la taille minimale des terrains devra être suffisante pour permettre la réalisation du système d'assainissement autonome conformément aux règles en vigueur.

## Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, les constructions respecteront une distance minimale de :

- Habitations :
  - 15m de l'axe de la RD 13
  - 10m de l'axe de la RD 13<sup>E3</sup>
- Autres :
  - 10m de l'axe de la RD 13
  - 8m de l'axe de la RD 13<sup>E3</sup>

Dans l'agglomération, toute construction ou installation sera implantée à une distance minimum de :

- 5m depuis l'alignement des voies,
- 20m des berges de plein bord des ruisseaux.

Toutefois, pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, et pour les constructions en ordre continu, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante sur le terrain ou la parcelle voisine.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics.

Les piscines (enterrées ou non) ne pourront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et l'alignement.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

## Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantations suivantes s'appliquent aussi bien sur des parcelles en indivision que sur des parcelles créées à l'occasion d'un lotissement. Ainsi, ces règles sont applicables entre les différents lots composant le lotissement ou l'opération groupée nécessitant un redécoupage parcellaire.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en ordre continu, semi continu ou discontinu.

En cas de retrait par rapport à l'une des limites séparatives, la construction sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Les piscines (enterrées ou non) ne pourront pas être implantées dans la bande comprise entre la construction principale et la limite séparative et devront respecter un retrait d'au moins 3m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes pourront être prévues pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, château d'eau, lignes électriques, etc...) ainsi que des équipements publics.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Les constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, seront séparées les unes des autres par une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux bâtiments, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 mètres. Cette distance est réduite à 3m lorsqu'il s'agit de piscines.

Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Dans tous les cas, des adaptations mineures pourront être admises lorsque le parti d'aménagement retenu est en faveur des économies d'énergie (projet de type HQE, construction passive ou projets architecturaux contemporains utilisant des techniques économes de l'énergie et de respect de l'environnement...).

Ces règles s'appliquent également :

- Aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R.431-24.

### **Article UB 9 : Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 30 % de la surface de la parcelle constructible.

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

La hauteur des bâtiments d'habitation est limitée 7 mètres à l'égout des couvertures ou à l'acrotère, mesurée depuis le sol naturel avant travaux.

Cette hauteur pourra être dépassée dans le cas d'aménagement de bâtiments anciens existants de hauteur supérieure à 7 mètres, sous réserve que la hauteur construite ne dépasse pas la hauteur initiale et que l'aménagement ne porte pas atteinte au paysage.

La hauteur des bâtiments annexes à l'habitation n'excédera pas 3 mètres à l'égout du toit, si ces bâtiments sont en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs pourront déroger à la limite de 7 mètres, si et seulement si leur bon fonctionnement l'exige.

## **Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **UB 11.1 : Pour toutes les constructions**

- La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La plus grande longueur de façade d'une construction ne peut dépasser 35m.
- L'installation d'antennes de réception satellitaire, d'unités extérieures de système thermo dynamique (climatiseurs, pompes à chaleur...) est soumise à l'application de l'article R 421-17 a) du Code de l'urbanisme concernant les déclarations préalables de travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur des façades. Ces éléments devront être installés sur les façades non visibles depuis l'espace public ou faire l'objet de mesures d'intégration esthétique spécifiques présentées à l'aide de documents graphiques lors de la demande d'autorisation.
- Les panneaux solaires doivent s'intégrer au plan de la toiture.
- Les clôtures le long des voies et emprises publiques seront constituées :
  - soit d'un mur plein de hauteur inférieure ou égale à 1,20 mètre,
  - soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments ajourés : grilles, claustras, palissades et/ou doublées d'une haie, la hauteur totale n'excèdera pas 1,80 mètres.
  - soit d'une haie végétale, il sera préféré les haies vives d'espèces locales et variées.
- Les clôtures en maçonnerie le long des voies et emprises publiques seront réalisées en harmonie de couleur avec les constructions principales

### **UB 11.2 : Bâti ancien**

#### **Volumétrie :**

La volumétrie du bâti ancien (pente des toitures, constructions annexes,...) devra être respectée ou reconstituée lorsqu'elle aura été dénaturée.

#### **Proportions :**

Les proportions du bâti ancien (volumes, percements, etc...) résultent des modes de mise en œuvre des matériaux, des techniques de construction et des éléments de programme.

La restauration de ce bâti devra tenir compte de ces contraintes afin de ne pas le dénaturer (par exemple : maintien des proportions des baies plus hautes que larges).

#### **Matériaux :**

Les matériaux utilisés dans le bâti ancien (bois, pierres, terre cuite, tuiles canal,...) nécessitent des techniques de mise en œuvre traditionnelles quant à leur entretien et à leur restauration.

Les enduits ou les joints au ciment seront ainsi prohibés ; seuls les enduits et les joints à la chaux grasse et au sable de carrière permettent d'assurer la pérennité de ce bâti et le confort des usagers seront admis.

#### **Coloration :**

La coloration du bâti ancien résultait des matériaux mis en œuvre (pierre, briques, chaux aérienne, sable de carrière, bois,...) ; la coloration de certains éléments tels que : les menuiseries ou les ferronneries permettant leur mise en valeur par l'homogénéité et la sobriété de leur coloration ; ainsi dans la majeure partie des cas, les menuiseries seront de teinte sombre et les ferronneries peintes en noir ou de couleur sombre (les protections non opaques de type vernis ou lazures sont à éviter).

### **UA 11.3 : Bâti contemporain**

Une attention particulière devra être apportée à l'insertion de ce bâti dans son environnement, notamment en ce qui concerne la volumétrie, les proportions et la coloration qui devront tenir compte des constructions existantes.

Selon la situation de ces constructions par rapport au bâti ancien, des exigences particulières pourront être formulées en ce qui concerne la nature des matériaux apparents en façades tels que : enduits grattés à la chaux ou tuiles canal de récupération pour les couvertures, ou tuiles canal ton « vieilli » et enduits grattés teintés dans la masse ou blocs d'agrégats de calcaire pris en compte comme matériaux de substitution.

La coloration de ces bâtiments (menuiseries, volets, revêtements muraux, couvertures,...) devra tenir compte de la coloration du bâti ancien traditionnel.

### **Article UB 12 : Obligation en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations s'effectuera sur le terrain d'assiette de l'opération et en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Il est exigé pour les constructions à usage de :

- ✓ habitation : 2 places par logement ;
- ✓ service et commerce : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface utile ;
- ✓ hôtels : 1 place par chambre ;
- ✓ restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement, est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### **Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres et de plantations**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupé par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour toutes nouvelles constructions, 40 % du terrain au minimum doit être laissé en espace libre (sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

80 % minimum des superficies obtenues par l'application des pourcentages d'espace libre doivent être en pleine terre et traitées en espace vert.

L'organisation spatiale du projet, pour les constructions à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de bureau ou de commerce doit s'appuyer sur les composantes du paysage préexistant en tenant compte notamment de la topographie et des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies et respectera au mieux la végétation existante.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de moyen développement, à raison d'un arbre toutes les 3 places.

Pour une opération d'ensemble générant plus de 5 logements, il est fait obligation de réaliser des espaces communs à tous les logements (espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements...), représentant au moins 20 % de la superficie du terrain, dont la moitié d'un seul tenant. Ces espaces entreront dans une composition intelligente de l'espace public.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Des chemins piétons et cyclables sont conseillés pour assurer une fluidité des circulations douces à l'intérieur du quartier.

Les dépôts de matériels et de matériaux doivent être masqués par une haie végétale d'espèces non caduques.

### SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)**

Le COS maximal fixé est de 0,4.