

## CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ub

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

La zone **Ub**, est principalement destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat ainsi qu'à des équipements publics, mais sans caractère central ; elle correspond à un type d'urbanisation à dominante pavillonnaire, comportant souvent des constructions anciennes, et établie sur un parcellaire complexe pouvant comporter des parcelles lanierées ou enclavées. Il s'agit de la forme urbaine traditionnelle à La Londe.

Elle comprend les secteurs :

- **Uba**, destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat
- **Ubc**, correspondant au cimetière
- **Ubl**, destiné aux activités sportives de plein-air

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

En tous secteurs **Ub** :

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- La création ou l'extension de garages collectifs de caravanes
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme , à l'exception de ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.

Sur les axes d'écoulement des eaux figurés au document graphique, toute construction nouvelle, de toute nature, susceptible de constituer un obstacle et de modifier le sens et le débit d'écoulement des eaux, est interdite.

De plus, dans une bande de 25 m de part et d'autre des axes d'écoulement des eaux, figurée au document graphique, toute nouvelle construction à usage d'habitation (y compris tout changement de destination en faveur de l'habitat) est interdite en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas précisée ou que son absence ne sera pas attestée, notamment par une étude hydraulique incluant des levés topographiques. Ces dispositions ne concernent pas les extensions, les annexes et les surélévations de bâtiments.

- Dans la marge de 5 m en périphérie des mares, portée au document graphique : les constructions, installations, travaux et aménagements de toute nature.

En secteurs **Ubc** et **Ubl** :

- Les constructions autres que celles visées à l'article Ub 2.

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

Dans les secteurs où la présence de cavités souterraines est suspectée et indiquée à l'annexe n° 13 "Risque de cavités souterraines", le pétitionnaire est incité à s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommages les constructions et installations projetées.

**En secteur Uba :**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant, sous réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère du secteur.

**En secteur Ubc :**

- Les constructions et installations telles que locaux techniques ou équipements d'accueil du public, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au fonctionnement du cimetière.

**En secteur Ubl :**

- Les constructions et installations telles que vestiaires, sanitaires, équipements d'accueil du public, sous réserve d'être directement liées et nécessaires à des activités sportives de plein-air.

## **ARTICLE Ub 3 - VOIRIE ET ACCÈS**

### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la limitation du ruissellement des eaux pluviales, et comporter une chaussée d'au moins 3,50 m de largeur.

Lorsque les voies privées ou publiques qui ont vocation à desservir des parcelles éloignées des voies publiques sont en impasse sur une longueur supérieure à 30 m, elles doivent comporter un espace de retournement permettant aux véhicules de ramassage des déchets ménagers de faire demi-tour. La mutualisation des accès en impasse pour des parcelles mitoyennes est obligatoire à partir de plus de deux constructions.

Les voies doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur et / ou les préconisations définies à l'échelle de la Métropole.

Toute voie créée doit quant à ses caractéristiques recevoir l'accord des services compétents.

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être localisés de façon à ne pas compromettre des plantations ou espaces publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie.

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

Les abords des accès doivent être dégagés de manière à permettre la visibilité et à garantir la sécurité des usagers.

Aucune opération ne peut faire l'objet de desserte automobile par les pistes cyclables et les sentiers piétons.

Aucune opération nouvelle ne peut prendre accès le long des déviations d'agglomération, des routes express et itinéraires importants.

## ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

### Électricité, téléphone

Les réseaux d'électricité et téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

### Assainissement

#### ↳ Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

En dehors des zones relevant de l'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises dans le cas où le terrain est reconnu apte à recevoir de telles installations. Le système d'assainissement doit être adapté à la pédologie, à la topographie et à l'hydrologie du sol.

Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

Dans les lotissements et les groupes d'habitations à créer dans les zones d'assainissement collectif et en l'absence de réseau public, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente raccordable au futur réseau public.

#### ↳ Eaux pluviales (voir annexe 2)

Les eaux pluviales doivent être gérées sur chaque parcelle bâtie par la réalisation d'un dispositif de stockage (si possible 1 m<sup>3</sup> par 20 m<sup>2</sup> imperméabilisés), complété par un dispositif d'infiltration dans le sol si les conditions pédologiques le permettent. Les eaux pluviales excédentaires, après stockage et le cas échéant infiltration, peuvent être rejetées dans le réseau collecteur. Le débit de fuite est limité à 2 litres par seconde.

Les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

A l'intérieur des lotissements et groupes d'habitations à créer, un réseau de collecteurs en attente devra être réalisé à la charge du maître d'ouvrage chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues. Ce réseau sera dimensionné en tenant compte des mesures prises pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Déchets

Les opérations et constructions nouvelles doivent intégrer des lieux d'entreposage des conteneurs destinés au tri sélectif des déchets ménagers.

## ~~ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES~~

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

Les constructions doivent être implantées à **au moins cinq mètres** de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture.

Les extensions ou annexes peuvent être implantées en continuité du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

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

### **1) Implantation par rapport aux limites latérales**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, la marge de recul est fixée à 1,50 m minimum. Pour tout recul inférieur à 1,90 m, les ouvertures autres que les vitrages fixes translucides et les orifices de ventilation sont interdits.

### **2) Implantation par rapport aux fonds de parcelles**

L'implantation doit respecter une marge de recul égale à la hauteur de la construction projetée.

## **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est fixé aucun minimum de distance entre deux constructions sur une même propriété.

## **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % (0,20) de la superficie totale du terrain intéressé par l'opération.

L'emprise maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif ou des installations nécessaires aux services publics n'est pas limitée.

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

- La hauteur maximale des constructions est définie par un nombre maximal de **deux niveaux habitables** (R + comble ou R + 1 si terrasse).

- Les extensions ou annexes peuvent atteindre la hauteur du bâtiment existant qu'elles viennent jouxter.

La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.

## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

### **1. Aspect des constructions**

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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 paysagères.

### **2. Bâtiments remarquables**

Les transformations des bâtiments remarquables repérés au document graphique sont soumises aux prescriptions suivantes :

- Les façades et ouvertures doivent conserver des caractéristiques identiques quant à leurs matériaux, proportions, modénatures et couleurs.
- Les clôtures ou les nouvelles clôtures qui les entourent doivent conserver des caractéristiques identiques (murs, haies végétales...).
- Les extensions ne doivent pas dénaturer l'ensemble existant. Elles devront en conserver les caractères architecturaux. Une extension peut se faire soit dans la même architecture que celle du bâtiment principal, soit avec une architecture contemporaine employant des matériaux différents. Elle peut éventuellement être implantée à distance du bâtiment principal en lui étant reliée par un sas vitré. L'extension ne doit pas occulter la vue sur le bâtiment principal depuis l'espace public.

### **3. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures susceptibles de faire obstacle au libre écoulement de l'eau sont interdites dans la marge de 25 m délimitée au document graphique de part et d'autre des écoulements temporaires.

#### **Clôtures autorisées le long des voies publiques**

- Murs bahuts en pierres calcaire, briques ou silex de 1 m maximum, surmontés ou non d'une herse à claire-voie en bois ou d'une grille en fer. Ces murs peuvent être doublés d'une haie végétale d'essences variées. La hauteur maximale est de 1,80 m.
- Haies végétales taillées d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublées ou non d'un grillage implanté ou du côté privatif de manière à ne pas être visible de l'espace public. Dans un but d'harmonie avec le paysage de la commune, les végétaux sont à choisir parmi les essences suivantes : charme, hêtre, aubépine, érable champêtre.

#### **Clôtures autorisées sur limites séparatives**

- Haies végétales d'essences variées, doublées ou non d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,80 m. En cas de grillage, il est recommandé de ménager des passages pour la petite faune au bas de celui-ci.
- Murs en pierres, briques apparentes ou en matériaux maçonnés enduits, d'une hauteur maximale de 1,80 m, sur le tiers de la limite au maximum.

### **4. Éléments de paysage et de petit patrimoine**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de petit patrimoine identifié au document graphique et non soumis à un régime spécifique d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable dans les conditions prévues au Code de l'Urbanisme. Aucune construction, aire de stationnement, de manœuvre ou de stockage, ne peut être implantée à moins de 4,00 m de l'axe des haies figurant au document graphique en tant qu'éléments paysagers protégés.

## **ARTICLE Ub 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **Pour les logements**

Pour chaque logement nouveau, il est imposé la réalisation sur la parcelle d'implantation :

- d'une place de stationnement pour les logements de moins de 40 m<sup>2</sup>
- de deux places de stationnement pour les logements de plus de 40 m<sup>2</sup>

En outre, dans les opérations comportant quatre logements ou plus, il est imposé par logement 0,5 place visiteur par tranche de quatre logements.

Les aires de stationnement pour les visiteurs doivent s'intégrer dans le paysage environnant et être réalisées en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

Des surfaces de stationnement pour vélos pratiques et sécurisées doivent être prévues pour les logements collectifs.

### **Pour les activités économiques compatibles avec l'habitat**

Par 40 m<sup>2</sup> de surface d'activité, il est imposé une place de stationnement ouverte réalisée sur la parcelle.

Pour les activités d'hébergement, il est imposé une place par chambre sur la parcelle d'implantation.

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, etc.

## **ARTICLE Ub 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Les talus existants en limites parcellaires ainsi que les plantations existantes doivent être maintenus et entretenus, voire remis en état, ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de terrain non construit. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

## **ARTICLE Ub 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE Ub 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Afin de réduire la pollution lumineuse, les dispositifs d'éclairage des voies et espaces de stationnement doivent être dotés de déflecteurs renvoyant la lumière vers le sol.

## **ARTICLE Ub 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisée en limite du Domaine Public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage. En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.