

CHAPITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

SECTION I
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB – 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1-Les lotissements

2-Les constructions à usage :

- d'habitation,
- d'hôtellerie,
- de commerce,
- de bureau ou de service,
- d'équipement public,
- d'établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée,
- de piscine,
- de garage,

3-Les constructions à usage d'habitation ou d'hôtellerie ou de soins, situées à moins de 200 mètres du bord de la chaussée de la route départementale 559, voie bruyante du type II sont soumises aux normes d'isolation acoustique définies par arrêté ministériel,

4-Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

5-Les équipements ouverts au public, tels que les terrains de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement,

6-Les hôtels, les établissements de soins de santé et de retraite médicalisée devront être raccordés au réseau public d'assainissement des eaux usées.

7-La création , l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, sous condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice normal d'une activité commerciale.

8-Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et sous réserve que toutes les précautions soient prises en ce qui concerne la stabilité du sol et l'écoulement des eaux pluviales. Leur hauteur doit être inférieure à 2 mètres 50.

9-Lorsqu'une construction existante, en état d'habitabilité ou d'utilisation pour une activité, est détruite par un sinistre (cas fortuit), elle peut être reconstruite dans un volume et une surface hors œuvre nette et brute identiques ou inférieurs, mais jamais supérieur, quelles que soient les règles des articles UB 5, UB 6, UB 7, UB 8, UB 9, UB 10 et UB 14, sauf dans le cas où les surfaces hors œuvre nette et brute de la construction existante sont inférieures aux règles édictées par le présent règlement.

10-Lorsqu'une construction existante sur le terrain n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement, des travaux de rénovation et d'agrandissement peuvent être autorisés pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les dites règles ou sont sans effet à leur égard.

ARTICLE UB-2 OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues par l'article UB et spécialement le camping, le stationnement des caravanes et de tout véhicule ou élément de véhicule équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité sont interdites. Les parcs résidentiels de loisirs sont, également, interdits.

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

ARTICLE UB -3- ACCES ET VOIRIE

1 – Acces :

Pour être constructible, un terrain doit être situé en bordure d'une voie publique.

Si le terrain n'est pas riverain d'une voie publique et dans l'hypothèse où une voie privée existante, prenant naissance sur la voie publique, est suffisante dans le respect des dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme pour accéder à ce terrain, l'autorisation sollicitée peut être accordée.

Si cette voie privée est insuffisante du fait de ses dimensions et doit, dès lors, être élargie, le demandeur devra produire, pour cet élargissement, soit un accord amiable en la forme authentique du ou des propriétaires de la voie privée soit une décision judiciaire, devenue définitive, prise en application de l'article 682 du Code civil. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

2- Voirie :

Les voies propres à l'opération de construction doivent avoir des caractéristiques adaptées aux dispositions de l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.

Si elles se terminent en impasse, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux de lutte contre l'incendie et de protection civile puissent faire demi-tour. Des aménagements destinés à la sécurité des piétons devront être réalisés. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules à moteur ne peut avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB-4- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Eau potable :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2-Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il en existe un. L'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles ou commerciales doit être assuré, préalablement, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, une installation individuelle d'assainissement, par fosse septique, peut être autorisée sauf pour les hôtels, établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée obligatoirement raccordés au réseau public.

b) Eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales étant interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, celles-ci doivent être collectées et dirigées vers les réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales ou en l'absence de ceux-ci, vers les caniveaux et fossés prévus à cet effet.

3-Réseaux divers

Les autres réseaux de distribution de toute nature devront être réalisés en souterrain.

Lorsque les constructions comportent plus d'un logement ou chambre, les antennes de réception de signaux radio-électriques, y compris les antennes

paraboliques, doivent être collectives. Dans toutes les hypothèses, elles doivent être entièrement soustraites à la vue depuis les voies et espaces publics.

ARTICLE UB-5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1-Pour être constructible un terrain doit avoir une superficie d'au moins 1500 m². Il ne pourra recevoir qu'une seule construction d'habitation comportant 3 logements au maximum s'il est raccordé au réseau public d'assainissement, et une seule construction comportant 2 logements s'il n'est pas raccordé. La construction d'un garage séparé peut-être admise pour tenir compte des dispositions de l'article UB 6 – 7°.

2-Une superficie différente pourra être admise pour tenir compte des dispositions du règlement des lotissements autorisés antérieurement, que les règles propres à ces lotissement aient été ou non maintenues en application de l'article L-315-2-1 du code de l'urbanisme, et si la parcelle est raccordée au réseau public d'assainissement.

3-Une superficie différente pourra être admise pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 9 de l'article UB 1.

4-Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

ARTICLE UB-6 IMPLANTATION DE CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions, balcons compris, doivent être édifiées :

1-à une distance de 10 mètres de l'alignement de la RD 559, de la RD 27 et de la limite du domaine public maritime.

2-à une distance de 5 mètres de l'alignement de toutes les autres voies publiques, y compris de l'ancienne voie ferrée,

3-à une distance de 4 mètres de l'alignement des chemins piétonniers, et des voies privées, leur largeur effective étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

4-Des implantations différentes pourront être admises pour tenir compte des dispositions des règlements des lotissements autorisés antérieurement, que les règles propres à ces lotissements aient été maintenues ou non en application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme.

5-Des implantations différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 9 de l'article UB 1.

6-En cas de déclivité supérieure à 15 % les constructions destinées au stationnement peuvent être implantée à 2 mètres 50 en retrait des voies.

ARTICLE UB-7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1-Les constructions doivent être implantées, pour tous leurs niveaux, de tel manière que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

2-des implantations différentes pourront être admises pour tenir compte des dispositions des règlements autorisés antérieurement, que les règles propres à ces lotissements aient été maintenues ou non en application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme.

3-des implantations différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 9 de l'article UB 1.

ARTICLE UB -8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE.

1-Cette réglementation est sans objet pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2-Les implantations existantes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et au paragraphe 9 de l'article UB 1.

3-Dans le cas de deux constructions séparées la distance entre les deux devra être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, en aucun cas cette distance ne peut-être inférieur à 4 m $D > H$ (minimum 4 m)

ARTICLE UB-9- EMPRISE AU SOL.

1-elle ne peut excéder, annexes comprises 17 % de la superficie du terrain.

2-l'emprise au sol pourra atteindre 25% pour l'hôtellerie et les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée,

3-dans l'hypothèse de la construction d'une piscine, une emprise spécifique supplémentaire de 5 % sera autorisée.

4-des emprises différentes pourront être admises pour tenir compte des règlements des lotissements autorisés antérieurement, que les règles propres à ces lotissements aient été approuvées ou non en application de l'article L 315-2-1 du code de l'urbanisme.

5-des emprises différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 9 de l'article UB 1;

6-les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles d'emprises.

ARTICLE UB-10-HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I – Conditions de mesure

La hauteur est mesurée au pied de chaque façade, verticalement, du terrain naturel existant à la date du dépôt de la demande de permis de construire, à l'égout des toitures de la construction. Cette règle s'applique aussi bien sur les terrains en pente que sur les terrains plats.

Dans l'hypothèse où le terrain existant avant travaux est affouillé, la hauteur de la construction est mesurée, verticalement, du point le plus bas de l'affouillement. Au pied des façades aval des constructions, la hauteur des affouillements est limitée à 2 mètres.

II– hauteur absolue

1-la hauteur ne doit pas dépasser 6 mètres.

2-elle peut atteindre 9 mètres pour l'hôtellerie et les établissements de soins, santé et retraite médicalisée.

3-des hauteurs différentes pourront être admises pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1 et pour les travaux de rénovation et d'agrandissement visés au paragraphe 9 de l'article UB 1.

4-les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.

5-Les constructions à usage de garage devront être limitées à 2 m 60 à l'égout des couvertures.

ARTICLE UB- 11- ASPECT EXTERIEUR

1- Caractéristique générale

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes. Tout pastiche d'architecture étranger à la région est interdit.

2 – Couleurs

Les menuiseries extérieures (contrevents, portes pleines, portes de garage etc...) seront peintes dans une teinte en harmonie avec le ton des façades en référence à la palette des couleurs déposée en Mairie. Les finitions de teinte bois naturel sont interdites.

3 - Façades

Les balcons sont autorisés.

Les enduits extérieurs doivent être exécutés au mortier de chaux avec sables et ocres naturels en finition talochés ou lissés à la truelle. Les enduits grossiers ou tyroliens sont interdits.

Les maçonneries en pierres seront réalisées sans joints apparents, façon pierre sèche. Tout placage de pierre est interdit. Les éléments néo-provençal, tels que rang de tuile au dessus des ouvertures, fausses balustres, etc..... sont interdits.

Les climatiseurs et les capteurs solaires installés en saillie des façades doivent être soustraits à la vue depuis les voies et emprises publiques. Les coffrets de branchements aux réseaux divers doivent être intégrés, sans débordement, aux façades.

4- Couvertures

Les couvertures devront comporter au moins deux pentes entre 25 et 30 % de déclivité. Les toitures-terrasses sont interdites. Elles seront seulement admises sur certaines petites parties de la construction mais jamais en couronnement du niveau le plus haut.

Les tuiles doivent être rondes de type "canal" ou "romaine". Leur ton doit s'harmoniser avec la couleur des vieilles tuiles, les tuiles de récupérations sont recommandées. L'égout des toitures devra comporter un ou deux rang de génoises réalisé à l'aide des mêmes tuiles ou une corniche moulurée. Les souches de cheminées doivent être de formes simples et être implantées de

manière à limiter leur hauteur. Leur enduit doit être identique à celui des façades.

5- Eaux de toitures

L'eau de ruissellement des toitures surplombant les voies et emprises publiques doit être évacuée par des gouttières. Les descentes peuvent être apposées en façade des constructions.

6- Grilles et ferronneries

Elles doivent être de facture simple.

7- Publicité et enseignes

Les panneaux publicitaires sont interdits. Les enseignes doivent être aussi discrètes que possible et en harmonie avec les façades.

8- Clôtures

Elles doivent être constituées, soit par des grilles ou grillages, soit par des murs bahuts surmontés de grilles ou grillages. La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,60 m. La hauteur maximum des clôtures doit être inférieure à 1m80.

9- Murs de soutènement

Leur hauteur doit être inférieure à 2m50. La distance entre deux murs de soutènement devra permettre la création d'une zone végétalisée.

ARTICLE UB-12- STATIONNEMENT

Il est exigé pour les constructions à usage :

- d'habitation : une place et demi par logement.
- d'hôtellerie : une place par chambre.
- de commerce, de bureau ou de service : une place et demi pour 25 m² e surface de plancher hors œuvre nette,
- de restaurant : une place pour 10 m² de surface hors œuvre nette de salle à manger intérieure ou extérieure,

Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même, hors de voies de desserte. La superficie d'une place de stationnement est de 25 m² y compris les dégagements. Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ces règles, il pourra être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB -13- ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de constructions ou de voirie doivent être plantées.

Tout arbre de haute tige supprimé devra remplacé par la plantation d'arbres de même essence, à raison de 1 pour 1.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Toutefois si le terrain concerné comporte une construction à usage d'habitation et pour respecter l'article 647 du Code civil, une autorisation de clôture pourra être accordée.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB - 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

1 – Il est fixé à 0,17. Toutefois en l'absence de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées il est fixé à 0,15.

2 – Il est fixé à 0,30 pour l'hôtellerie et les établissements de soins, de santé et de retraite médicalisée, sans que la surface hors œuvre nette dépasse 1500 m².

3 – Un coefficient d'occupation des sols différent pourra être admis pour les travaux de reconstruction visés au paragraphe 8 de l'article UB 1.

ARTICLE UB-15- DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.
