

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

#### Caractère de la zone :

Zone balnéaire où se mêlent l'habitation permanente et saisonnière. Dans ce secteur, la dynamique de renouvellement urbain est particulièrement importante.

#### ARTICLE UB 1 :

Occupation et d'utilisation des sols interdits

Sont interdits :

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 – Les dépôts de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 – La création de bâtiments à usage industriel ;
- 5 – Les terrains de camping et de caravaning ;
- 6 – Les bâtiments annexes servant à l'abri d'animaux (clapiers, poulaillers, écuries...)

#### ARTICLE UB 2 :

Occupation et d'Utilisation des Sols soumises à conditions particulières

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- 2 – La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
  - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre indésirables dans la zone ;
  - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leur situation, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;
- 3 – La création de groupes de garage individuels de plus de 5 unités dans la mesure où ils sont disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

### **ARTICLE UB 3 :**

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### **I            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 fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de quatre mètres de large ni desservir plus d'un seul lot.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **II            Voirie :**

*Définition :*

*Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :*

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

*En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.*

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies privées ouvertes au public et destinées à la circulation automobile doivent avoir une plate-forme d'au moins 8 mètres de large. Cette largeur pourra être ramenée à 7 mètres lorsqu'il s'agit de voies à sens unique.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Les voies nouvelles devront notamment respecter les normes en vigueur concernant l'accès des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE UB 4 :**

Desserte en eau, assainissement et électricité

##### ▪ **Eau Potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

##### ▪ **Eaux Pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

##### ▪ **Eaux Usées et Vannes**

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation

##### ▪ **Distribution par les réseaux électriques et en télécommunications**

Lorsque les lignes EDF et PTT sont enterrées, les branchements privés doivent l'être également.

#### **ARTICLE UB 5 :**

##### Superficie des terrains

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur un terrain d'une superficie suffisante pour assurer l'assainissement après avis des services gestionnaires.

#### **ARTICLE UB 6 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

###### *Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Ces constructions et installations doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte ;
- soit avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

###### *Pour les autres constructions :*

Les façades à rue des volumes principaux des constructions doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Les bâtiments annexes non accolés aux bâtiments principaux d'une superficie inférieure à 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute, doivent être implantés avec un recul d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

#### **ARTICLE UB 7 :**

##### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le principe général est qu'en front à rue l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

#### **I Implantation sur limites séparatives.**

1) En front à rue, dans une bande maximum de 15 mètres de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée de desserte, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale, égale ou supérieure à celle à réaliser, permettant l'adossement ;

b) lorsqu'il s'agit de bâtiments ou d'extensions dont la hauteur n'excède pas 4,5 mètres mesurée au point le plus élevé.

## **II Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas de plus de 3 mètres la distance comptée horizontalement entre ces points ( $H < L + 3$  mètres).

2) Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE UB 8 :**

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation.

### **ARTICLE UB 9 :**

Emprise au sol

Non réglementé.

### **ARTICLE UB 10 :**

Hauteur des constructions

#### **▪ Hauteur absolue**

*Pour les constructions liés aux services publics ou d'intérêt collectif et celles destinées à l'hébergement hôtelier :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 14 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 4, le quatrième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 3 ou R+2+C).

*Pour les autres constructions :*

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues, ne peut dépasser 12 mètres.

Le nombre de niveaux sera au maximum de 3, le troisième niveau pouvant s'inscrire dans un comble aménageable (R + 2 ou R+1+C).

#### ▪ **Niveau des Constructions**

Le niveau des rez-de-chaussée devra se trouver au minimum au-dessus du niveau de la rue.

Lorsque des garages ou annexes de l'habitation seront prévus en sous-sol ou en soubassement, les constructeurs devront s'assurer que le niveau des sols se trouve au-dessus de celui atteint par l'eau en saison humide.

#### **ARTICLE UB 11 :**

Aspect extérieur

### **I Dispositions Générales.**

Pour toute construction, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec la façade ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et les revêtements.
- Sous réserve de la protection des sites et des paysages, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'alimentation des constructions est vivement recommandée.

## **II**                    **Dispositions particulières.**

### **a)    Toitures**

#### *Règles générales :*

Hormis dans les cas prévus ci-dessous, l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontale ne doit pas être inférieur à 30°.

Les toitures à une seule pente sont interdites hormis pour les annexes accolées aux constructions principales à usage d'habitation inférieures à 25m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

#### *Règles particulières :*

Pour les parties de toiture couvrant un chien-assis ainsi que dans le cas de toiture traditionnelle dite « à coyau » pour la partie basse de la toiture ou pour la partie de toiture couvrant un éventuel appentis construit en avancée par rapport à la façade (cette avancée ne pouvant excéder 2 mètres par rapport à la façade), l'angle de toiture mesuré par rapport à l'horizontal ne doit pas être inférieur à 16°.

Cas d'admission des toitures terrasses :

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à l'unité du quartier.

Pour les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie hors œuvre brute inférieure à 25m<sup>2</sup>, les toitures terrasses sont admises.

### **b)    Les Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50m.

S'agissant de secteur résidentiel, l'utilisation de matériau de type « fil barbelé » est proscrite.

La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser :

- 1,50m à l'alignement des voies comme sur la profondeur des marges de recul obligatoires fixées à l'article 6,
- 2m sur les limites séparatives, au-delà de la marge de recul obligatoire fixée à l'article 6.

#### **ARTICLE UB 12 :**

#### **Stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées de circulation.

▪ **Construction à usage d'habitation**

Il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette et 1 place minimum de stationnement par logement.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

▪ **Constructions à usage d'hébergement hôtelier :**

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier, il est exigé une place de stationnement par chambre.

▪ **Autres constructions :**

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

<b><u>ARTICLE UB 13 :</u></b> Espaces libres et plantations
--

Non réglementé.

<b><u>ARTICLE UB 14 :</u></b> Coefficient d'Occupation des Sols
--

Le coefficient d'occupation des sols ne peut dépasser 1.