

## Chapitre II

### ZONE UB

Elle comprend un sous-secteur UBa situé au quartier de " Fon du Brusquet" occupé par un équipement d'accueil ( unité retraite )

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

##### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions à usage de commerce et artisanat
- les constructions à usage de bureaux et services
- l'aménagement des campings caravanings existants.

2. Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation et les lotissements a condition que :
  - . le nombre de lots ou le nombre de volumes à usage d'habitation n'excède pas le rapport de la surface de l'îlot de propriété divisée par la surface minimum exigée dans la zone .
  - . les constructions annexes, non compris les escaliers, balcons et terrasses n'exèdent pas une surface hors oeuvre brute de 60 m2.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens.
- les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

##### ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux,
- les installations classées à l'exception de celles visées au 2 de l'article UB 1,
- les caravanes isolées,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à l'exception de ceux visés au paragraphe 1 de l'article UB1,

- les parcs résidentiels de loisirs,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux visés au paragraphe 2 de l'article UB1,
- les carrières.

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

### ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

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

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

### ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### *Eau*

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### *Assainissement*

- Eaux usées -

Toute construction ou installation requérant un assainissement doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les installations classées, tout rejet sera soumis à un traitement préalable conformément à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis à raison d'un **seul dispositif par tranche de superficie minimum axigée dans la zone**; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, le libre écoulement des eaux pluviales devra être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés.

#### *Autres réseaux*

Dans les lotissements ces réseaux doivent être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISQUES DES UNITES FONCIERES**

A l'exception des projets de constructions de serres agricoles ou horticoles, tout terrain doit avoir une superficie au égale à 1500 m<sup>2</sup>.

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5,00 m.

- Cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux voies privées à l'intérieur d'un lotissement.
- Pour les clôtures édifiées à l'angle de deux voies, il devra être aménagé pour la visibilité un pan coupé de 5 m de longueur tracé perpendiculairement à la bissectrice de l'angle ou une courbe inscrite dans le gabarit du pan coupé.
- Les serres doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieur à 5 m.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparant deux lots d'un lotissement.

En outre,

- Les bâtiments annexes (garages, buanderies, etc...) peuvent s'implanter sur les limites séparatives. :

- L'implantation sur limite séparative est admise si la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état construit sur le terrain voisin et sur la limite séparative, ou bien si deux constructions nouvelles s'édifient simultanément. De même, l'extension d'une construction existante située en limite séparative est admise.

- Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

A l'exception des serres et des équipements publics, l'emprise au sol ne doit pas excéder 12 % de la superficie de l'îlot de propriété. Pour les équipements publics, l'emprise au sol ne doit pas excéder 25 % de la superficie de l'îlot de propriété.

La plus grande dimension du volume ne pourra excéder 20 m à l'exception des serres et des équipements publics qui ne devront pas excéder 40 m.

Sans objet dans le secteur UBa

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7,00 m.

La hauteur des constructions annexes (garages, buanderies) situées en limite de propriété ne pourra excéder 2,50 m. à l'égout du toit et 3,00 m. au faîtage.

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne devra pas excéder 2 m. Le mur-bahut ne peut avoir plus de 0,70 m. de hauteur à partir du sol existant. Toutefois, en cas de prolongement ou de restauration, sa hauteur ne pourra excéder celle du mur existant.

Le mur bahut sera supprimé s'il n'a pas pour fonction de retenir les terres.

La hauteur des serres mesurée au faîtage ne devra pas excéder 5,00 m.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile ; l'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

### *Les façades*

Elles seront obligatoirement enduites au mortier de chaux si elles ne sont pas réalisées en pierre du pays. Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

### *Les ouvertures*

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des persiennes développantes, à l'exclusion des volets brisés ou des volets roulants. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

Toutes les menuiseries : persiennes, fenêtres, portes, portillons, etc... seront de préférence en bois à peindre. Les tons blanc, marron et bois vernis sont à proscrire.

### *Les saillies*

les balcons filants sont interdits.

### *Les toitures*

Les toitures terrasse et les terrasses "tropéziennes" sont interdites ainsi que tout système d'éclairage.

Les couvertures seront en tuiles canales en harmonie de couleur avec les toitures anciennes. Les tons paille ou rose sont à proscrire ainsi que les tuiles translucides.

*Les superstructures*

Seules, les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

*Coloration*

Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teints dans la masse.

Les peintures acryliques ou piolites sont interdites, toutes facade exécutée au mortier de chaux sera enduite à la chaux, l'enduit sera lissé ou frotassé fin. Les facades plus récentes enduites au mortier de ciment recevront seulement une peinture minérale silicatée.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques et les façades seront peints suivant les teintes d'un nuancier déposé en Mairie.

*Capteurs solaires*

Ils seront intégrés dans la composition architecturale.

Les antennes, paraboles, vmc ou tout autre élément technique devront être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume des combles.

*Les clôtures*

Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées soit de haies vives, soit de claire-voie. Le mur-bahut doit être soigneusement traité, en matériaux naturels. Il sera supprimé s'il n'a pas pour fonction de retenir les terres.

**ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement, (y compris pour les "deux-roues"), et leurs zones de manoeuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation ; il est notamment exigé à cet effet :

- pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les hôtels, 1 place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, 3 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON de salle de restaurant.
- pour les établissements artisanaux, 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 2 lits.
- pour les établissements scolaires : 1 place par classe.
- pour les établissements recevant du public, 1 place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

Pour les opérations importantes une solution de stationnement en sous-sol sera recherchée, l'espace libre récupéré sera utilisé en aménagement paysager.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

#### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 4 places de stationnement.

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

##### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,10

Toutefois, dans le secteur UBa, il est fixé à 0,20.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

Dans les lotissements la répartition de la surface de plancher hors oeuvre nette résultant de l'application de ce C.O.S. est laissée à l'initiative du lotisseur.

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

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article UB 14 ci-dessus n'est pas autorisé.

---