

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

ZONE UB

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES UB

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

La zone UB est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu, disposant des équipements essentiels.

Elle comprend les secteurs :

- UBa - quartiers du centre-bourg et du foyer logement,
- UBb - autres quartiers résidentiels,
- UBi - secteur des conserveries,
- UBt - secteur de la Thalassothérapie.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Sont admis notamment :

En secteurs UBa, UBb et UBi

- les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements d'intérêt collectif, de bureaux, de commerces et de services
- l'implantation d'activités ou d'installations classées compatibles avec l'habitat ou l'édification de constructions destinées à les abriter,
- les installations et travaux divers autres que ceux visés à l'article UB 2-I,
- les parcs et garages de stationnement collectifs,
- les annexes ou abris ne dépassant pas 5 m² d'emprise au sol.

En secteur UBi

- la transformation et modernisation des activités liées aux conserveries.

En secteur UBt

- Les constructions à usage hôtelier, les équipements, les constructions sanitaires et services liés à la thalassothérapie, ainsi que les équipements de loisirs.

II - Sont admis sous réserve :

- l'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions existantes les abritant sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'ait pas pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation,
- les garages, annexes et abris de plus de 5 m² édifiés après la construction principale sur le terrain de cette construction ou en cas d'impossibilité sur un autre terrain de la zone U appartenant au pétitionnaire distant de 300 m maximum de la construction principale.
- **dans le secteur UBt**, les constructions à usage d'habitation, de bureaux et services sous réserve d'être directement liées et nécessaires aux constructions et installations du secteur.

III - Rappels

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable,
- les installations et travaux divers visés à l'article UB 1 sont soumis à autorisation,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdits :

- l'implantation d'installations classées ou d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leur nuisance ou l'édification de constructions destinées à les abriter, sauf conserveries et parcs de stationnement en secteur UB_i,
- la création ou l'extension de garages collectifs de caravanes visés à l'article R 442-2-b du Code de l'Urbanisme,
- 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 et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- l'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les annexes et abris de plus de 5 m² d'emprise au sol édifiés avant les constructions principales,
- **dans le secteur UB_t**, toutes les constructions non directement liées et nécessaires aux occupations autorisées dans ces secteurs et autres que celles visées à l'article UB 1.

II - Rappel

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 bis du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

L'accès des équipements directement liés et nécessaires à la route (station-service) est soumis uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

II - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'opération et présenter une largeur d'emprise minimum de :

- 3,00 m pour une maison individuelle,
- 6,00 m pour un groupe d'habitations comportant 6 maisons maximum ou un collectif ne comportant pas plus de 6 logements,
- 8,00 m pour un groupe d'habitations comportant plus de 6 maisons ou un collectif comportant plus de 6 logements.

Toutefois, les largeurs ci-dessus peuvent être réduites si les conditions techniques, urbanistiques et de sécurité le permettent.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau

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

II - Assainissement

a) 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 l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.

Toutefois, à l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à édifier, il devra être réalisé à l'intérieur de l'ensemble projeté, à la charge du maître d'ouvrage, un réseau de collecteurs en attente (chaque fois que les cotes de raccordement au futur réseau seront connues).

b) Eaux pluviales

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toutefois, à 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).

III - Ordures ménagères

Un nombre suffisant d'enclos ou de locaux poubelles adaptés à l'importance de l'opération et à une collecte sélective devra être réalisé dans tous les collectifs, hôtels-restaurants, lotissements.

IV - Electricité, téléphone et Télédistribution

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations à créer, les réseaux EDF, P et T et Télédistribution devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

A l'intérieur des lotissements ou ensembles d'habitations de plus de 5 lots à créer, il devra être prévu une antenne communautaire de télévision et un réseau de distribution par câbles souterrains.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

– Les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être implantées sur des terrains correspondant à des superficies au moins égales à :

- . 250 m² en UBa,
- . 350 m² en UBb.

La construction, ou l'extension de constructions existantes peut-être autorisée sur les terrains, issus d'une division ou non, dont la superficie serait inférieure à 250 m² en UBa et 350 m² en UBb avant l'approbation de la révision du présent POS (24 octobre 1997).

– Dans les lotissements, groupes d'habitations ou collectifs à créer, les constructions doivent être implantées sur des terrains correspondant à des superficies au moins égales à :

- en secteur UBa :
 - . 250 m² par maison individuelle d'habitation,
 - . 125 m² par logement en collectif horizontal ou vertical (construction constituée d'au moins 2 logements),
- en secteur UBb :
 - . 350 m² par maison individuelle d'habitation,
 - . 175 m² par logement en collectif horizontal ou vertical (construction constituée d'au moins 2 logements).

Le nombre de maisons individuelles d'habitation ou de logements admis est fixé par le rapport : surface du terrain du projet/nombre de m² de terrain exigé par maison ou logement.

Si la division n'aboutit pas à un nombre entier, celui-ci sera arrondi :

- à la valeur entière inférieure, si la partie décimale est strictement inférieure à 0,50,
- à la valeur entière supérieure, si la partie décimale est égale ou supérieure à 0,50.

Exemples : 5,49.. ⇒ 5 logements
5,50 ⇒ 6 logements

- Il n'est pas fixé de superficies minimales pour les autres constructions autorisées en secteurs UBa et UBb.

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

- Les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'alignement :
- le long de la déviation de ST JULIEN conformément aux indications du plan,

Dans les cas autres que ceux visés ci-dessus, les constructions doivent être édifiées à au moins 5 mètres de l'alignement des voies (publiques ou privées) et des emprises publiques.

Toutefois, la construction à une distance inférieure peut être autorisée ou imposée pour des raisons d'ordre esthétique, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines, des bâtiments édifiés différemment et dans les cas d'agrandissement d'une construction déjà implantée à moins de 5 m.

- Aucune construction ne doit être implantée à moins de 6 mètres de l'axe de la voie de chemin de fer, et après avis de la SNCF.

- L'implantation des équipements exceptionnels liés à la route (stations-service) est soumise uniquement à la réglementation spécifique les concernant.

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs UBa et UBb,

1 - A l'intérieur d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2 - Au-delà d'une bande de 20 m, comptés à partir de la limite de la voie (ou de la limite du retrait imposé qui s'y substitue), les constructions doivent respecter une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m. Toutefois, peuvent jouxter les limites séparatives, les constructions dont la hauteur totale en limite séparative à l'égout de toiture ou au faitage ne dépasse pas 3 m et dont la pente est comprise entre 20 et 45°, ainsi que les constructions d'une hauteur supérieure qui viendraient jouxter une construction de hauteur similaire édifiée ou à édifier simultanément sur le fonds voisin.

Dans les secteurs UBi et UBt, les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En tous secteurs, il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.

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

- Sur une même propriété, les constructions non jointives doivent être édifiées à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé mesurée à l'égoût de toiture, sans pouvoir être inférieure 6,00 m.

- Cette distance peut être réduite pour les parties de constructions en vis-à-vis ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales, pour les parties annexes à l'habitation principale, ou dans le cas de deux bâtiments réunis par un passage couvert.

- Il n'est pas fixé de règles particulières pour les ouvrages spécifiques visés à l'article 11 du titre I : dispositions générales.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- dans le secteur **UBa**, 60 %,
- dans le secteur **UBb**, 40 %, à l'exception des constructions d'activités ou à usage hôtelier dont l'emprise peut atteindre 60 %.

Dans le secteur **UBt**, l'emprise au sol est limitée à 40 %.

Toutefois, un dépassement de CES de 20 % par rapport à celui autorisé dans les secteurs **UBa**, **UBb**, **UBt** pourra être accordé dans le cas d'extension nécessaire à la restructuration et à l'aménagement contre la pollution et en faveur de l'assainissement pour les activités commerciales, artisanales, industrielles et hôtelières, ainsi que pour la construction de vérandas.

Dans le secteur **UBi** : 60 % pour les constructions à usage d'habitation. L'emprise au sol des constructions à usage d'activités et de parcs de stationnement n'est pas limitée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée :

- à l'égoût de toiture et au faitage (pour les constructions couvertes par une toiture à pentes traditionnelles),
- à l'acrotère (pour les constructions couvertes en toiture-terrasse ou à faible pente).

est fixée comme suit :

SECTEURS	EGOUT DE TOITURE	FAITAGE	ACROTERE
UBa et UBi	11 m	15 m	12 m
UBb et UBt	9 m	13 m	10 m

Dans les secteurs **UB** la hauteur des acrotères des constructions à usage d'habitation (pour les parties d'immeubles couverts par des toitures-terrasses) est limitée à :

- 11 mètres en secteurs **UBa** et **UBi**,
- 9 mètres en secteurs **UBb** et **UBt**.

Dans le secteur **UBb**, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égoût ou au faitage avec celles des constructions voisines pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti.

En zone **UB**, pour les constructions à usage d'habitation, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne devra pas être situé à plus de 0,45 m au-dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol visés à l'article 1 de la section I peuvent être refusés si les aménagements prévus 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 monumentales.

Les constructions dans leurs volumes principaux doivent avoir une ou des toitures à 2 versants inclinés de 40 à 50° sur l'horizontale. Hors des volumes principaux du ou des bâtiments, peuvent venir des volumes supplémentaires couverts ayant des pentes comprises entre 20 et 50°.

En outre, les règles spécifiques suivantes sont à respecter dans les différents secteurs :

La longueur des façades ne doit pas excéder 20 m, sans décrochement. Sur les volumes principaux, des brisis ou croupes peuvent être admis, pour effet architectural.

Les annexes et garages pourront également avoir une ou des pentes comprises entre 20 et 50°.

Les constructions à usage de logement peuvent comporter des toitures-terrasses dans la limite de 15 % maximum de l'emprise au sol du bâtiment à construire sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement bâti.

Toutes les toitures seront en ardoises naturelles (éventuellement en bardeaux d'asphaltes surfacés dit "shingles"). Toutefois, en cas d'extension et de rénovation de toiture existante, le matériau d'origine peut être employé sous réserve de sa bonne insertion dans l'environnement bâti.

Une pente de toiture différente peut être admise lorsque l'utilisation de techniques liées aux énergies nouvelles est envisagée.

Toutefois, les règles ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux constructions à usage d'hôtel, aux établissements commerciaux, artisanaux et industriels.

Pour les constructions autres que celles-ci, des adaptations de ces règles peuvent également être admises, sous réserve qu'une telle possibilité permette une insertion plus harmonieuse à l'environnement naturel ou bâti, notamment, en ce qui concerne la longueur des façades, en vue d'éviter la monotonie d'immeubles répétitifs, en fonction de plans d'ensemble prévoyant des décrochements suffisants, tant en plan qu'en élévation.

L'ensemble des élévations des constructions d'immeubles collectifs supérieurs à 2 logements y compris garages et annexes (façades, pignons ou ensemble des façades et pignons) doit être réalisé :

- soit être réalisé pour 20 % minimum des parties pleines de l'ensemble de l'opération en moellons du pays de ton moyen des constructions traditionnelles du secteur. Les joints seront réalisés dans le ton de la pierre utilisée.

exemple :	façade	10 x 8 =	80 m ²
	ouvertures		- 30 m ²
	murs restants		<hr/> 50 m ² ⇒ moellons du pays = 10 m ² minimum.

N'entrent pas dans le calcul, les murs situés en limites séparatives susceptibles de recevoir une construction mitoyenne.

- soit présenter l'entourage des ouvertures, les angles des murs, les corniches en pierre de taille.

Cette disposition pour l'emploi de la pierre n'est pas imposée pour le secteur géographique proche de la zone NAI de PLEIN OUEST, sous secteur UBb1, conformément au périmètre fixé à l'annexe 2 du présent règlement.

Les enduits ou les peintures revêtant les maçonneries des constructions seront de ton clair neutre (en référence aux couleurs des enduits traditionnels à la chaux ou au nuancier disponible en mairie).

Les toitures en tôle sont interdites, y compris celles couvrant les garages, annexes, abris de jardin et autres.

Le zinc de teinte ton ardoise peut être autorisé pour certains éléments de toiture à faible pente tels que lucarnes, liaisons architecturales, ...

Hors du volume, les vérandas peuvent être admises, sous réserve de s'harmoniser avec le voisinage ou de ménager des éléments de transition suffisants.

2 - Les clôtures en limite du domaine public et à l'intérieur d'une bande de cinq mètres par rapport à l'alignement des voies ne pourront excéder une hauteur totale de 1,50 m et devront répondre aux types suivants ou à leur combinaison (si la visibilité à partir du domaine public le permet) :

a) en limite du domaine public :

Les clôtures, lorsqu'elles ne sont pas accompagnées de talus existants qu'il est souhaitable de maintenir et d'entretenir, peuvent répondre aux types suivants ou à leur combinaison :

- murs bahuts dont la hauteur maximale est de 0,80 m,
- haies végétales,
- grillages simples dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 m.

Ces hauteurs pourront être réduites si nécessaire, notamment pour des raisons de visibilité.

Toutefois, le long de la "promenade" prévue sur la côte "Est", seules les clôtures constituées de pierres sèches d'une hauteur de 0,80 m ou des talus, ou des haies végétales seront admises.

b) à l'intérieur de la bande des 5 m par rapport à l'alignement des voies, un mur plein jusqu'à une hauteur de 1,50 m pourra être autorisé en limites séparatives.

c) au-delà de la bande des 5 m, les clôtures en limites séparatives seront limitées à une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures en parpaings apparents ou en plaques de béton sont interdites.

Certaines clôtures dites "décoratives", notamment en béton moulé peuvent être autorisées suivant leur aspect.

ARTICLE UB 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'annexe n°1 du présent règlement fixe les normes applicables.

Les emplacements nécessaires au stationnement de véhicules devront être aménagés sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé à moins de 300 mètres de celui devant recevoir ladite opération. Le terrain considéré sera desservi par un seul accès sur la voie publique ou plusieurs accès distants de 50 mètres au moins les uns des autres.

Dans tous les cas, le bénéficiaire du permis de construire devra justifier lors de la demande de permis de construire ou de la déclaration d'achèvement des travaux, de la réalisation des emplacements de stationnement prévus.

Les emplacements de stationnement ainsi réalisés, qui seront attachés à l'opération de construction autorisée, ne pourront plus être pris en considération pour la détermination du nombre d'aires de stationnement à aménager dans le cadre d'autres opérations de construction.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains classés au plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Les opérations comportant plus de 6 logements doivent obligatoirement comporter des espaces communs récréatifs (aires de jeux, plantations, cheminements pour piétons....) représentant 10 % de la superficie du terrain intéressé par l'opération.

Toutefois, ces espaces communs récréatifs peuvent être réalisés en dehors des terrains concernés par l'opération lorsqu'il est possible de les regrouper avec ceux existants ou à réaliser pour d'autres opérations similaires et situés à une distance n'excédant pas 200 m.

Les surfaces libres de toute construction ou chaussée doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain non construit.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 m² de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation des sols est fixé comme suit :

- dans les secteurs UBa et UBb, 20 % : en cas de collectif,
40 % : en cas de maison individuelle.

Lorsque la parcelle (ou l'ensemble des parcelles) intéressée par le projet est desservie par le réseau public d'assainissement, le coefficient d'occupation des sols peut atteindre :

- dans le secteur UBa : 60 %, sauf activités : 80 % et hôtels : 120 %,
- dans le secteur UBb : 40 %, sauf activités : 80 % et hôtels : 100 %,
- dans le secteur UBt : 60 %, sauf commerces : 80 % et hôtels : 90 %,
- dans le secteur UBi : 60 %, sauf activités : 90 % et hôtels : 120 %.

En secteur UBi, il n'est pas fixé de COS pour les constructions de parcs de stationnement.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Un dépassement des coefficients d'occupation du sol peut être autorisé ou imposé par l'autorité compétente conformément aux articles L 123-1 et L 332-1 du Code de l'Urbanisme, dans les secteurs UBa, UBb, UBt, UBi, sous réserve des règles édictées à la section II du présent chapitre.

Le dépassement desdits COS ne pourra toutefois excéder 20 % des possibilités maximales prévues à l'article UB 14.

Il sera alors fait application des dispositions des articles L 332-1 à L 332-5 du Code de l'Urbanisme.

Les motifs d'urbanisme ou d'architecture permettant d'autoriser un tel dépassement sont les suivantes :

- a) la création de volumes s'harmonisant avec les constructions avoisinantes pour les terrains d'angle ainsi que pour les terrains bordés par plusieurs voies,
- b) la nécessité d'assurer la continuité volumétrique d'un front bâti cohérent au droit de la voie publique par adossement à des murs pignons existants, sans que les adossements ne puissent en hauteur et en profondeur excéder l'importance du bâtiment voisin,
- c) l'amélioration des conditions d'accessibilité et de sécurité des immeubles existants,
- d) la réalisation ou l'amélioration d'équipements publics ou privés à caractère social, sanitaire, d'enseignement, de culte, culturel, de commerces et de services, ainsi que de bâtiments destinés à des services publics.