

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE **UE**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne située sur le Golf de TAULANE. Elle a vocation à recevoir des activités d'accueil hôtelier et de tourisme, des commerces et services de proximité. La zone reçoit un mode d'assainissement collectif.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions à usage industriel, agricole, artisanal, les entrepôts commerciaux.

Les installations classées autres que celles définies à l'article UE 2.

Les lotissements à usage d'activités artisanales ou industrielles.

Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés visés aux articles R. 443-3 et R. 443-4 du Code de l'Urbanisme. Le camping hors des terrains aménagés visés à l'article R. 443-6-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442-2 a) et b) du Code de l'Urbanisme, à l'exception des terrains de jeux et de sport, ainsi que les aires de stationnement ouvertes au public.

Les carrières.

ARTICLE UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas dans l'article UE 1 à condition que la surface de plancher totale dans la zone n'excède pas 8000 m².

Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-2 et suivants et R. 441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
Les ravalements de façades sont soumis à déclaration.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli au titre de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées sont autorisées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone UE et de n'entraîner pour le voisinage aucune incommodité en cas d'accident ou de dysfonctionnement, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.

Les aires de jeux et de sports, visées à l'article R. 442-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Les affouillements et exhaussements du sol visés à l'article R. 442-2 alinéa c) du Code de l'Urbanisme sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UE 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. Les servitudes de passage seront exigées pour toute demande de permis de construire.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : desserte par les véhicules de collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie, protection civile, visibilité, écoulement du trafic, et la sécurité des usagers.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

A l'exception des voies privées desservant une seule habitation, les nouvelles chaussées automobiles doivent avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

ARTICLE UE 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Eau

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, et le raccordement doit être réalisé conformément au règlement du service public de distribution d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles, soumises si nécessaire à une pré-épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 06 juin 1953 complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés et le réseau pluvial est interdite.

Eaux pluviales

Les eaux provenant des piscines et les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée, telles que les toitures et les parkings, doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

Electricité, Téléphone, gaz

Les réseaux de distribution et d'alimentation (électricité, téléphone, gaz...) doivent être souterrains.

Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gasoil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UE 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.

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

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UE 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conditions de mesure

Tout point de la construction à l'égout du toit ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux. Ce plan est situé à une hauteur égale à la hauteur absolue (cf. annexe au règlement.)

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

Hauteur absolue

- Pour les constructions neuves, les constructions ne devront pas dépasser 10 mètres.
- Pour les reconstructions ou extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La hauteur des constructions peut être modifiée de plus ou moins un mètre, sous réserve de ne pas dépasser de 0,80 mètre la hauteur des constructions voisines.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales

Les constructions et autres occupations du sol doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. L'architecture locale est de type provençal.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. Les ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics devront rechercher la meilleure intégration à l'environnement local.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie des lieux. Dans les terrains en pente, l'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau. Les terrassements nécessaires seront réduits au strict minimum.

Dans le cas de terrains très en pente où les murs de soutènement sont nécessaires :

- Les murs de soutènement de hauteur supérieure à 1m seront traités en pierres apparentes (en pierres sèches ou jointoyées.) Les placages de pierres (les pierres posées sur chant) ne sont pas admis.
- Les murs de soutènement de hauteur inférieure à 1m peuvent être réalisés en enduit. La finition et la couleur seront en harmonie avec celles des façades du bâtiment.
- La hauteur des murs de soutènement sera limitée à 3m.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions environnantes. Les décrochés excessifs sont à éviter.

Dispositions particulières

Les toitures

Les toitures seront simples à deux pentes égales ou à une pente. Les toitures à plus de 2 pentes sont possibles pour les bâtiments ayant plusieurs niveaux et une surface de plancher supérieure à 400m².

La pente doit être sensiblement identique à celle des constructions avoisinantes et peut varier entre 25% et 37%. Les pourcentages de pente devront être les mêmes sur une même construction.

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas être isolées et de ne servir que de liaison entre des toitures tuiles.

Les façades

Percements

Les percements seront préférentiellement plus hauts que larges, en particulier pour les habitations.

Les percements auront, de préférence, une composition ordonnée (cf. annexe au règlement.)

Les compositions de façades conserveront toujours plus de pleins que de vides, sauf pour les auvents ou les grandes baies qui peuvent être traités comme des vides (cf. annexe au règlement.)

Matériaux

Pour les façades d'aspect enduit, les enduits des façades des constructions neuves devront être réalisés sur l'ensemble du bâtiment. La finition des enduits devra avoir, de préférence, un aspect frotassé fin.

Pour les façades d'aspect pierres apparentes, les pierres ne seront jamais posées sur chant, en placage. Le jointoiement peut être du type pierres sèches ou à joints beurrés (cf. annexe au règlement.)

Pour les joints beurrés, l'enduit ne dépassera pas le nu de la pierre.

Ne sont pas admis en matériaux de façade :

- Les enduits "grossier", façon rustique, les semis de pierres apparentes.
- Les imitations de matériaux (faux moellons de pierre, fausses briques, faux pan de bois.)
- L'utilisation en parement extérieur de matériaux bruts comme les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés, etc. sans revêtement d'enduit.
- Les placages de pierres.
- Les protections au-dessus des ouvertures par des rangées de tuiles canal scellées dans le mur (cf. annexe au règlement.)

L'utilisation en parement extérieur de linteau bois est à éviter.

D'autres matériaux de façades peuvent être autorisés pour les bâtiments publics.

Les couleurs des enduits ou des matériaux de construction s'harmoniseront à celles des constructions avoisinantes. Les couleurs traditionnelles sont à privilégier, sans que la palette soit restrictive.

Les menuiseries et volets

L'utilisation du bois est préconisée, mais aussi les matériaux qui peuvent lui ressembler.

Les ouvrages annexes

Les ouvrages techniques isolés (réservoir d'eau, local technique des services publics, etc.) feront l'objet des mêmes prescriptions que celles édictées dans le présent article.

ARTICLE UE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de dessertes.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² y compris les dégagements. Les places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain même.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas de reconstruction.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places de stationnement ou de garage par logement.
- pour les autres constructions : les aires de stationnement à prévoir doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle.

ARTICLE UE 13 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 emplacements de véhicules.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : « COS »

Dispositions supprimées en application de la loi ALUR.