

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UB

COPIE

SECTION 0 : CARACTERE DE LA ZONE UB

Zone d'habitat pavillonnaire

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1-1 Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

Les constructions :

- les habitations,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les équipements publics,
- les constructions d'intérêt général,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les clôtures

Les coupes et abattages d'arbres

1-2 En outre, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Travaux sur les bâtiments existants non conformes aux règles du POS.

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le POS, toute autorisation de construire le concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Si le bâtiment ne figure pas dans la liste des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, son extension limitée est admise dans la mesure où sa destination est conservée, nonobstant les dispositions de l'article Ub 2.

- Les bâtiments existants dont la sauvegarde est souhaitable peuvent être réaménagés, sans respecter les dispositions de l'article UB 14 dans la mesure où leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture.

Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction d'un bâtiment sinistré dans un délai de 2 ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et que la capacité des réseaux qui la desserve soit suffisante, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone.

ARTICLE UB 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, celles qui suivent sont interdites

Les constructions :

- les parcs de stationnement
- les commerces
- les entrepôts commerciaux
- les établissements artisanaux

- les établissements industriels
- les bureaux et services
- les bâtiments agricoles
- les habitations légères de loisir

Les murs de plus de 2 m de hauteur

Les bâtiments abritant une activité inscrite sur la liste des installations classées pour la protection de l'environnement

Les terrains de camping et de caravanage

Les parcs résidentiels de loisir

Les installations et travaux divers suivants sont interdits si l'occupation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois (en deçà aucune autorisation n'est nécessaire).

- les garages collectifs des caravanes
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100m² et plus de 2 m de hauteur).

L'ouverture et l'exploitation de carrières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour qu'un terrain enclavé soit constructible, son propriétaire doit produire une servitude de passage.

Les terrains d'assiette des constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération, notamment en ce qui concerne les conditions de circulation, la lutte contre l'incendie, le ramassage des ordures ménagères, le déneigement ; en tout état de cause, la plate-forme des voies privées nouvelles ne sera pas inférieure à 5 m de largeur et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leur usagers de faire aisément demi-tour.

Toute autorisation d'occupation ou utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique ; la pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 10%.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 - EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

4-2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'assainissement. ;

b) Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public d'assainissement ; en l'absence d'un tel réseau, l'autorité compétente pourra admettre la mise en place d'un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés.

4-3 - RESEAUX CABLES

Les raccordements aux réseaux cablés doivent être enterrés

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1000 m² et une configuration permettant d'y inscrire un cercle de 20 m de diamètre.

Les règles édictées par le présent article ne s'appliquent pas aux cabines de transformation électrique.

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

6-0 - GENERALITES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux, les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne seront pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

6-1 - IMPLANTATION

L'implantation des constructions doit respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites des emprises publiques et des voies, tout en respectant le retrait minimum fixé par les marges de reculement indiquées au plan de zonage. Toutefois, s'il s'agit d'une voie communale, le recul sera ramené à 4 m.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE PROPRIETES PRIVEES VOISINES

7-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture, jusqu'à 1,20m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

7-1 - IMPLANTATION

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Toutefois, les annexes non accolées, d'une surface maximum de 20 m², peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites de propriétés voisines.

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

8-0 - GENERALITES

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m, ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article.

8-1 - IMPLANTATION

A moins qu'elles ne soient accolées, les constructions implantées sur une même propriété doivent respecter entre elles un recul minimum de 4 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 - HAUTEUR ABSOLUE

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain naturel situé à l'aplomb ne doit pas dépasser 8 m, sans qu'elle ne dépasse 5 m à la sablière.

10-2 - HAUTEUR RELATIVE

10-2-0 - généralités

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne sont pas pris en compte pour l'application des règles édictées par les articles suivants

10 - 2 - 1 - par rapport aux baies des pièces principales des constructions à usage d'habitation ou d'activité édifiées sur une même propriété

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et chaque baie des pièces principales des constructions existantes ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-0 - GENERALITES

Les divers modes d'occupation et utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux perspectives urbaines ou monumentales.

11-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11-2 - ASPECT DES FACADES

Sont interdits les imitations de matériaux (à l'exclusion de motifs peints en trompe l'œil dans l'esprit des décors sardes) ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment, briques de montage, etc...

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

La teinte doit être basée sur le sable du pays, à l'exception des teintes dites sardes dans les secteurs où une telle tradition existe et est encouragée.

11-3 - ASPECT DES TOITURES

Les toitures à une seule pente sont interdites

La pente de la toiture doit être comprise entre 45% et 70%

Les matériaux de couverture doivent être en tuile terre cuite ou tuile béton identiques à ceux des couvertures environnantes.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 m, à l'exception des vérandas ou des bâtiments annexes dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

11-4 – ASPECT DES CLOTURES

Les clôtures d'une hauteur de 1,20 m maximum doivent être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie ou des plantations d'espèces végétales locales comportant ou non un mur bahut de 0,30 m maximum de hauteur.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre de places de stationnement hors des emprises publiques et des voies, affectées à une construction est lié à la nature et à l'importance de cette construction.

Il est notamment exigé d'affecter hors des emprises publiques et des voies pour les constructions à usage d'habitation :

- pour les collectifs : 2 places de stationnement par logement.
- pour les individuels : 2 places de stationnement, dont au moins une couverte intégrée à la construction.

Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant ou de résidence de tourisme, 1 place de stationnement par chambre et 1,5 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

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

13-0 – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

13-1 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES PLANTES ET DES AIRES DE JEUX

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Il est notamment exigé, dans les cas suivants :

- Le terrain d'assiette d'un lotissement de plus de 4 lots doit recevoir, sur au moins 10% de sa surface, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

- Une opération comprenant au moins un bâtiment regroupant plus de 4 logements doit recevoir, sur au moins 30% de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

- Une opération de constructions groupées ne comprenant pas de bâtiment regroupant plus de 4 logements doit si, le nombre de logements est supérieur à 4, recevoir sur au moins 20% de la surface de son terrain d'assiette, des espaces à usage collectif strictement affectés à des plantations végétales ou à des aires de jeux ; la moitié au moins de ces espaces doit être d'un seul tenant.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols des constructions ne doit pas dépasser
0,15

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

Le dépassement du coefficient d'occupation du sol maximum fixé à l'article UB 14 n'est pas autorisé.