CHAPITRE 2 : ZONE UV

CARACTERE DU SECTEUR (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UV correspond tissu bâti de la frange littorale. Il est caractérisé par la présence de nombreuses villas balnéaires, implantées en retrait par rapport à la voie et entourées d'un jardin arboré clos. La qualité architecturale et les nombreux espaces jardinés et arborés participent au cadre de vie préfaillais et à la constitution d'une entité urbaine d'intérêt patrimonial.

Le secteur UV est destiné prioritairement à l'habitat. Son patrimoine architectural et paysager doit être préservé tout en permettant l'évolution progressive du tissu.

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

ARTICLE UV 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les constructions destinées à l'industrie, et à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles autorisées à l'article 2 ;
- Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagers, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux autorisés à l'article 2 ;
- La création de terrain de campings et de parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Dans les espaces jardinés identifiés sur le document graphique (jardins entre le domaine public maritime et les constructions les plus proches), sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le respect des prescriptions citées au chapitre 2 du titre IV du présent règlement.

Si le terrain est situé dans le périmètre du PPRL de la Côte de Jade approuvé le 19 Février 2019, se référer aux documents composant le PPRL.

ARTICLE UV 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés :

Sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels, les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique ;

- Les constructions à usage artisanal à condition que soient prises les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage ;
- Toute opération de construction ou aménagement de plus de 5 logements si l'opération prévoit 20% minimum de logements sociaux, arrondis à l'unité supérieure.

Si le terrain est situé dans le périmètre du PPRL de la Côte de Jade approuvé le 19 Février 2019, se référer aux documents composant le PPRL.

ARTICLE UV 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès

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

La largeur des accès doit être de 3 mètres minimum. Une largeur supérieure pourra toutefois être exigée dans les cas suivants :

- En fonction de la configuration des lieux, notamment pour des raisons de visibilité ou de sécurité ;
- Du nombre de bâtiments desservis et de leur destination (bureaux, logements, commerces…);
- Des caractéristiques du tissu bâti avoisinant ;

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc.

Le nombre des accès sur les voies publiques pourra notamment être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès et les sorties des nouvelles constructions sur la corniche sont interdits.

Les servitudes de passage existantes ou à créer sont soumises aux mêmes règles.

3.2 - Voie de circulation

Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés et dont l'édification est demandée. A ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile, conformément à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation. Elles devront permettre le cas échéant l'accès des véhicules de collecte aux lieux de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

En cas de création ou de réhabilitation des voies publiques ou privées, la circulation et la sécurité des deux roues, des piétons et des personnes à mobilité réduite devront être pris en compte et assurés.

Les voies publiques ou privées nouvelles devront être maillées ou maillables avec les voies existantes soit par la circulation automobile, soit par le biais de liaisons douces.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, notamment le cas échéant les véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UV 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

4.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

4.2 - Assainissement - Eaux usées

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur. De plus, ces dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif si celui-ci venait à être réalisé.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite.

Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.

4.3 - Assainissement - Eaux pluviales

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont privilégiées et doivent être systématiquement mises en place, sauf en cas d'impossibilité technique.

L'excès de ruissellement doit alors être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe.

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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4.4 - Autres réseaux (électricité, téléphone, fibre optique)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité sera obligatoirement raccordée au réseau public.
Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée en souterrain depuis le domaine public.

Dans les opérations d'ensemble :

-la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

-l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4.5 - Collecte des déchets ménagers

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale devra être soignée.

ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non règlementé.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 4 mètres ;
- soit en continuité des façades des constructions déjà édifiées et parallèlement à l'alignement.

L'implantation avec un retrait différent est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Lorsqu'une construction principale est déjà implantée à l'alignement qu'elle soit existante ou créée dans le cadre du projet.

Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies la desservant, la présente règle doit être appliquée à une des limites.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes.

La marge de reculement existante pourra également être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

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

Les constructions nouvelles s'implanteront :

- Soit sur une des limites séparatives et en retrait par rapport à l'autre limite séparative. La marge de reculement devra être d'au moins 4 mètres ;
- Soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives. La marge de reculement observée sera d'au moins 4 mètres. Le retrait est réduit à 1 mètre pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 2 mètres, ainsi que pour les lucarnes et chiens-assis créant des vues obliques.

Pour une annexe d'une emprise au sol limitée à 30 m² et ne dépassant pas 3,20m de hauteur, une implantation sur une limite séparative latérale et une limite séparative de fond de parcelle est autorisée, dans la limite d'une annexe par parcelle.

Lorsque l'unité foncière a une superficie de moins de 500 m² à la date de révision du PLU et que la construction est déjà implantée sur une des limites séparatives, l'implantation sur l'autre limite est néanmoins autorisée pour les extensions des constructions existantes.

Les piscines devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives d'au moins 3 mètres.

La distance est comptée horizontalement en tout point du bâtiment et de la limite.

Pour les abris de jardin, la marge de recul est calculée au droit du débord de toit de cette dernière construction.

Dans le cas de constructions existantes à la date de révision du PLU et de l'extension de ces constructions, la marge de reculement existante pourra être réduite de 0,3 mètres pour l'amélioration des performances énergétiques.

Les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans restriction en limite séparative ou en retrait.

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

Non réglementé.

ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain d'assiette concerné par le projet de construction.

ARTICLE UV 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'au point le plus haut de la construction. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, …) ;

- pour les équipements collectifs publics ou d'intérêt collectif nécessitant par leur fonction une hauteur plus importante.

Adaptation au relief du terrain

Dans le cas d'un terrain d'assiette en pente, il sera permis un dépassement pour une partie de la construction à condition que la hauteur maximale soit respectée au niveau de la partie médiane de la construction (moitié de la panne faîtière pour la plupart des constructions).

ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Dispositions générales

Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles devront notamment être conçues pour limiter les surfaces d'ombres portées sur les fonds riverains lorsque le terrain d'implantation permet des implantations alternatives raisonnables. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.),
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire

En raison de leur caractère particulier, les équipements publics et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont tenus de respecter que les dispositions générales du présent article.

11.2 - Implantations, volumes, façades et toitures des constructions nouvelles et des extensions

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les constructions annexes doivent former, avec le bâtiment principal, une unité d'aspect architectural. Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes.

Les toitures-terrasses sont autorisées. Leur végétalisation est recommandée.

Les châssis de toit doivent être intégrés dans le rampant de la toiture.

11.3 - Ouvertures et percements

La composition des portes, des surfaces vitrées, la partition des carreaux, doivent respecter l'unité et la composition de la façade.

11.4 - Interventions sur le bâti ancien

En cas d'interventions sur le bâti ancien, les travaux devront se faire en harmonie avec les éléments d'intérêt architectural existants. Les travaux devront également rechercher l'harmonie avec le type architectural caractérisant l'édifice (villa balnéaire, etc.).

Les extensions seront conçues en cohérence avec le bâti existant. Les surélévations sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural soigné et de maintenir la lecture du volume initial. L'introduction d'un caractère moderne au bâti est possible.

11.5 - Eléments techniques et dispositifs liés aux nouvelles technologies et à l'exploitation des énergies renouvelables

Les ouvrages et petites constructions techniques doivent être prévus dès la conception et être intégrés de manière satisfaisante dans la construction.

Les capteurs solaires, les éoliennes, les antennes paraboliques et autres dispositifs similaires devront être implantés le plus discrètement possible, de préférence à l'arrière des bâtiments et localisés de la manière la plus harmonieuse possible. Leurs styles et leurs couleurs devront être choisis pour s'intégrer au mieux dans leur contexte.

Les capteurs solaires devront s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures en façade. Dans le cas de bâtiments neufs ou présentant un intérêt architectural significatif, ils devront être intégrés dans le rampant de la toiture.

Les containers à déchets et les citernes de récupération des eaux pluviales ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.

11.6 - Clôtures

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivées en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Une hauteur plus importante peut néanmoins être autorisée pour la préservation des caractéristiques patrimoniales et/ou d'un relief particulier.

Dans tous les cas, est interdit l'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates.

La conservation des clôtures et murs anciens existants sera recherchée. Les accès créés dans les clôtures et murs anciens existants devront avoir un traitement architectural de qualité et cohérent avec leurs caractéristiques.

En limite sur la voie publique ou privée, ainsi qu'en limite séparative avec une autre propriété bâtie sur la profondeur des jardins protégés, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m par rapport au terrain naturel avant travaux. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit obligatoirement l'être dans le cas d'un grillage.
- Aucune clôture.

- En continuité du bâti ancien, sont en plus autorisés les murs pleins maçonnés enduits ou bien réalisés en pierre, permettant d'assurer ou de prolonger une continuité bâtie.

En limite séparative avec une autre propriété bâtie, les types de traitements suivants sont autorisés :

- Mur plein réalisé en pierre, mur enduit ou plaques de béton, doublé(es) ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales
- Muret enduit d'une hauteur maximale de 1,00 m au terrain naturel avant travaux. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse, de végétaux tressés de type brande ou d'un grillage
- Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage. Ce grillage peut être composé d'un soubassement d'une hauteur maximum de 20 cm.
- Panneaux en bois tressés, lisse, clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
- Aucune clôture.

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule étant de 25 m², y compris les accès, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation

Un garage ou une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureau

Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage commercial

Une place de stationnement par 50 m² de surface de vente.

- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers

Une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher.

- pour les établissements divers

-Hôtel : deux places de stationnement pour trois chambres,

-Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant,

-Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

- pour les constructions à usage d'équipements collectifs

Les équipements collectifs tels que les écoles, mairie, etc, ne sont pas soumis à l'obligation de créer des places de stationnement.

Modalités d'application : en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les places de stationnement réalisées sur l'unité foncière devront de préférence être traitées à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Obligations en matière surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les constructions nouvelles devront justifier d'un minimum de 35% d'espace jardiné de pleine terre par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération.

Les surfaces de toiture-terrasse végétalisées sont assimilées à des surfaces en pleine terre pour l'application de cette règle.

Préservation des éléments et espaces végétaux existants

A toute demande de permis de construire ou d'aménager, le demandeur devra joindre le plan masse indiquant l'emplacement des arbres, haies et des autres éléments paysagers existants, en précisant les éléments conservés et ceux qui seront abattus / détruits / modifiés dans le cadre du projet.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

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

Les éléments paysagers repérés sur le document graphique au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés dans les conditions définies au chapitre 2 du titre IV du présent règlement. Les opérations courantes d'entretien ne sont pas concernées.

Les nouvelles plantations seront choisies préférentiellement parmi la liste d'essences mentionnées l'annexe 3 du présent règlement.

L'introduction d'essences reconnues ou présumées invasives, dont la liste figure à l'annexe 4 du présent règlement, est interdite.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UV 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION IV : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES & D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

ARTICLE UV 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte les objectifs du développement durable et de préservation de l'environnement.

ARTICLE UV 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Lorsque qu'une nouvelle voie est créée, il sera laissé en attente des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux infrastructures et réseaux de communications électroniques dont le déploiement est prévu ou envisagé à l'horizon de 15 ans à compter de la date de création de la voie.