

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB comprend les extensions pavillonnaires les plus denses de la commune, correspondant aux lotissements les plus anciens de Hauteville-plage. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et l'habitat de loisirs, les activités qui en sont le complément normal.

Article UB.1 Occupations ou utilisations du sol interdites

Art. UB.1

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions à usage industriel ou agricole,
- les nouvelles constructions à usage agricole, à l'exception de celles qui seraient insérées au sein d'un siège agricole existant, sous réserve des dispositions de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental,
- les entrepôts commerciaux non liés à un commerce de vente au détail,
- les constructions destinées à des activités susceptibles de produire des nuisances incompatibles avec la présence d'habitat,
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol, à l'exception de ceux qui sont nécessaires aux équipements d'infrastructure, ou qui permettent de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets et véhicules désaffectés,
- les abris de fortune.
- le stationnement de plus de trois mois des caravanes,
- tout hébergement léger de loisir, terrains de camping ou de caravaning.

Article UB.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Art. UB.2

Les établissements à vocation artisanale, ou de service sont autorisés sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles de produire des nuisances (bruit, trafic, odeurs, ...) incompatibles avec la vocation résidentielle dominante de la zone:

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient par leur destination, liées et compatibles avec les activités urbaines et la présence d'habitat.

L'aménagement ou l'extension des installations existantes, classées pour la protection de l'environnement ou susceptibles de le devenir, est autorisé sous réserve qu'ils ne supposent pas l'augmentation des risques et nuisances sur les constructions résidentielles voisines.

Les exhaussements de sol permettant de situer les constructions au-dessus du niveau de la nappe phréatique hivernale sont autorisés dès lors que des dispositions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage (limitation de la pente des talus, plantations, etc...)

Article UB.3 Conditions de desserte et d'accès

Art. UB.3

I - ACCES :

- pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ce passage aura une largeur minimale de 4m.
- la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- les accès doivent être adaptés aux caractéristiques des constructions et équipements et apporter la moindre gêne possible à la circulation publique.
- lorsqu'un terrain est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

II- VOIRIE :

- les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- les voies en impasse ne pourront desservir plus de 20 logements et 2000m² de SHON. Elles seront aménagées de façon à permettre aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.
- le raccordement de la voirie de lotissements ou de groupes d'habitations, en espace non privatif, à d'autres opérations contiguës sera imposé pour assurer la continuité des voies et cheminements existants ou futurs.
- les voies seront aménagées de façon à limiter l'imperméabilisation des terrains ; on privilégiera la réalisation de bas côté en herbe, d'aire de stationnement non-recouvertes, etc...

Article UB.4 Conditions de desserte par les réseaux

Art. UB.4

I - EAU POTABLE : Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau.

II- ASSAINISSEMENT :

a) Eaux usées : Le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelles.

b) Eaux pluviales : Toutes dispositions seront prises de façon à limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains ; les eaux de toitures seront directement infiltrées sur la parcelle. En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur-déshuileur, etc...) seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

III- ELECTRICITÉ – TÉLÉPHONE :

Dès lors que l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un secteur, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

Article UB.5 Superficie minimale des terrains

Art. UB.5

Néant.

Article UB.6 Implantation des constructions par rapport aux voies

Art. UB.6

Les constructions respectent les marges de reculement portées au plan de zonage, soit en particulier :

- $D \geq 10\text{m}$ le long du bord de mer (*Rue Gabriel Lemesle*),
- $D \geq 5\text{ m}$ le long de l'Avenue du Sud,
- $D \geq 4\text{m}$ le long des autres voies, perpendiculaires au bord de mer.

En l'absence d'indications au plan, les constructions sont implantées à une distance de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile au moins égale à 3m.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure,
- ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Art. UB.7

Les constructions sont implantées soit en limite séparative de propriétés soit à une distance de celle-ci au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4m.

L'extension mesurée d'une construction existante qui ne respecteraient pas les dispositions précédentes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas la réduction de la distance existante par rapport à la limite séparative.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Art. UB.8

La distance entre deux constructions non-contiguës situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4m. Cette distance peut être réduite sans pouvoir être inférieure à 2 m lorsque les parties de façades en vis à vis ne comportent pas de baies principales.

Cette disposition ne s'applique que si l'une des constructions concernées est à usage d'habitation, d'hébergement, de bureau ou de toutes autres activités exigeant pour des raisons de salubrité, un éclairage naturel. Elle ne s'applique pas à la reconstruction à l'identique après sinistre.

Article UB.9 Emprise au sol des constructions

Art. UB.9

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce, d'artisanat, de service ou destinées à des équipements collectifs ne doit pas excéder 75% de la superficie totale de l'unité foncière.

L'emprise au sol des autres constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.10 Hauteur des constructions

Art. UB.10

Les constructions comprendront au maximum 2 niveaux droits et des combles, dans lesquels il ne pourra être aménagé plus d'un niveau habitable.
Leur hauteur au faitage restera inférieure à 10 m, comptée par rapport au point le plus bas du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

La réalisation de sous-sol est interdite pour toute construction située à l'Ouest du Canal du Passevin.

Les dispositions du présent article ne sont applicables ni à la reconstruction à l'identique après sinistre, ni aux équipements d'infrastructure, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêt général.

Article UB.11 Aspect extérieur

Art. UB.11

Lorsque les constructions existantes le long d'une voie ou au sein d'un quartier présentent des caractéristiques architecturales particulières (couleur de façade, forme ou couleur de toiture, implantation, clôture...), celles-ci peuvent être imposées à toutes nouvelles constructions pour préserver l'harmonie de l'ensemble.

L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment, l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Annexes :

Leur architecture et leurs matériaux devront être harmonieux avec ceux de la construction principale ; Les annexes à une seule pente ne sont autorisées qu'en appui à une construction existante (sur la même propriété ou sur la propriété riveraine)

La construction d'annexes en matériaux de fortune est interdite.

Sont interdits :

- Les constructions type "chalets" recouvertes de bardage de bois vernis.
- Les soubassements d'une hauteur supérieure à 0,80m par rapport au terrain naturel avant travaux.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux de construction utilisés doivent présenter des teintes en harmonie avec les matériaux utilisés traditionnellement dans la région et en particulier avec la pierre de Montmartin.

La couleur des enduits sera choisie dans le respect de la palette de couleurs déposée à la mairie. Ainsi, on privilégie l'emploi d'enduits de couleur, sable, blanc cassé, jaune clair, beige, greige ou gris. Des nuances plus claires ou plus foncées pourront être associées pour la mise en valeur des ouvertures.

L'emploi d'enduits ocre, saumon, vert ou rose est interdit.

Les façades, les soubassements, les murs de soutènement et de clôture qui ne seraient pas réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse. L'emploi de bardage d'ardoise ou de bois naturel (non-vernis) est autorisé.

Toitures et couvertures

Les toitures avec combles sont principalement composées de deux pans symétriques. Pour les constructions à usage d'habitation, ces pentes sont comprises entre 30 et 55°
Des pentes et formes différentes sont autorisées pour permettre le raccordement à des toitures existantes, ou pour la réalisation d'équipements publics.

Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour la couverture des annexes, appentis et extensions. Elles auront une pente au moins égale à 30°.

Les toitures sont couvertes d'ardoises ou de tout matériau de même aspect et couleur. L'emploi du zinc est autorisé.

Clôtures :

Les clôtures sont réalisées de façon à ne pas apporter de gêne à la visibilité le long des voies. Leur hauteur restera inférieure à 1,80m

Les murs traditionnels en pierre doivent être conservés et restaurés. Des accès peuvent y être aménagés.

Elles sont constituées soit :

- de murs : ils sont réalisés en matériaux traditionnels ou destinés à rester apparents ; sinon ils doivent recevoir un enduit soit peint soit teinté dans la masse, harmonieux avec celui des façades, et comprendre un chaperon ;
Sur rue leur hauteur est limitée à 0,60m.
- de haies vives d'essences locales ou résistantes aux embruns marins, doublées ou non de grillage.
- de clôtures type « lisses normandes » composées d'éléments blancs verticaux ou horizontaux.

ou de leur combinaison.

Article UB.12 Stationnement

Art. UB.12

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions doit être assuré en dehors des voies. Il est en particulier exigé :

Constructions à usage d'habitations collectives :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON,

Constructions à usage d'habitations individuelles :

- 2 places stationnement par logement,

Constructions à usage de bureaux, commerces ou services, :

- une aire de stationnement dont la surface sera au moins égale à 60% de la SHON.

Constructions à usage hôtelier :

- 1 place stationnement par chambre.

Si le pétitionnaire ne peut satisfaire à ses obligations, les dispositions de l'article R421-3 du Code de l'urbanisme s'appliqueront.

Article UB.13 Conditions de réalisation des espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Art. UB.13

Les plantations existantes remarquables (arbres, haies ...) seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toute aire de stationnement doit être plantée au minimum d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Les clôtures grillagées doivent être doublées de haies vives d'essences locales ou d'essences résistantes aux embruns marins.

L'emploi de thuya est interdit pour la réalisation des clôtures sur rue.

Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales, doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

Les parcelles recevant de l'habitat comprendront un espace vert planté au moins égal à 25% de la superficie totale de la parcelle.

Les lotissements et groupes d'habitation recevront un espace vert commun au moins égal à 10% de la superficie de l'opération. Il sera aménagé et planté d'arbres et ne pourra recevoir d'aires de stationnement.

Article UB.14 Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Néant.

Art. UB:14