

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

Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de cette profondeur de 15 m, les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 mètres.
- Si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état.
- Dans le cadre d'un projet d'ensemble.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

- Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale à 15 m, cette distance ne tient pas compte de la profondeur des balcons dont la dimension depuis le bâtiment sur lequel ils sont appuyés ne peut excéder 2 m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas si au moins l'un des bâtiments est un rez-de-chaussée de 4 m de haut au plus.
- En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond, ne peut être inférieure à 3 m.
- Les règles ci-dessus mentionnées ne sont pas applicables aux abris de jardin et barbecues dans la limite totale de 10 m² d'emprise au sol, et aux bâtiments nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale autorisée sera de :

- 100% de la surface comprise dans la bande des 15 mètres.
- 10% de la surface résiduelle du terrain telle que résultant de l'application de l'article UB7.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- L'une fixe la hauteur maximale autorisée.
- L'autre fixe la hauteur relative par rapport à la largeur de la rue.

La hauteur maximale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- Pour toutes les constructions à l'exception des constructions décrites au point suivant :
 Au faitage de la construction dans le cas de toitures en pente, ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

- Pour les projets de restructuration de toiture terrasse ou de terrasse en attique des constructions existantes à usage principal d'habitation comportant plus de 3 logements à la date d'approbation du PLU, lorsque le projet vise à la remplacer par une toiture en pente :
 Au sommet de l'acrotère avant travaux.

II. Dispositions particulières

D'une manière générale, toutes les interventions sur le bâti existant et sur le bâti à créer doivent s'intégrer au tissu urbain existant. Elles prendront en compte les morphologies et typologies parcellaires et bâties, ainsi que les modes de composition ou d'ordonnement des façades existantes.

Façades :

La façade donne la lecture urbaine de l'implantation et de la volumétrie des constructions ; elle présente donc une importance particulière. La bonne transition volumétrique et architecturale de la construction projetée devra prendre en compte les caractéristiques volumétriques et de composition des façades existantes et environnantes.

Lorsque les façades maçonnées ne sont pas en pierres naturelles jointoyées, elles doivent être revêtues d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune joint en annexe du présent règlement ; la finition est talochée fin, grattée ou écrasée. Les finitions d'aspect grésé (poli), ou projeté, sont interdites. L'emploi de baguettes d'angle apparentes et les badigeons peints sont interdits. Les revêtements bois sont autorisés.

Les saillies sur l'alignement du mur de façade sur rue seront inférieures ou égales à 50 cm.

Ouvertures et menuiseries :

Pour les constructions existantes : le respect du rythme des ouvertures et alignements sera favorisé pour toute intervention. Pour les constructions neuves, le projet devra être en harmonie avec l'ensemble urbain.

Ne seront pas autorisés les portails sur rails extérieurs disposés en façades

Toitures :

1) Toiture à créer :

Toute nouvelle toiture devra respecter les orientations, pentes et matériaux de couverture qui caractérise la zone urbaine. Toute nouvelle toiture privilégiera l'orientation générale de l'ensemble urbain et assurera la continuité des faitages et lignes d'égouts. Les toitures peuvent être en tuiles de type méditerranéen, de tonalité non uniforme, claire. L'insertion de matériaux adaptés pour utilisation d'énergie renouvelable est autorisée. Les toitures terrasses et matériaux autres que la tuile sont autorisées. Les pentes des toitures tuiles doivent être similaires aux pentes des bâtiments contigus sans pouvoir être supérieures à 35%.

Des dispositions différentes sont admises pour les vérandas et abris de jardin.

Pour les toitures en pente dans l'ensemble de la zone UB :

- La pente des toitures variera de 15 à 35% au-dessus de l'horizontale.
- Le matériau de couverture des toitures en pente sera la tuile de type méditerranéen.
- Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, avec une implantation sensiblement parallèle à celle de (ou des) l'immeuble(s) voisin(s), les versants de la toiture devront obliquement être de même sens que ceux des constructions existantes, ou, s'il y a 2 voisins, de celle dont la hauteur sous-faîte se rapproche le plus de la construction nouvelle.
- Les crevés de toitures type « tropézienne » sont autorisés pour la réalisation d'espace solarium

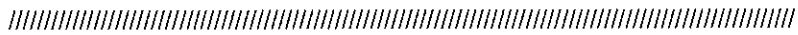
Souches de cheminée :

Les souches de cheminées anciennes seront maintenues et restaurées. Les conduits de cheminées à créer seront soit en pierre, soit enduits au mortier de chaux aérienne; L'utilisation de matériaux brillant pour l'étanchéité est interdite.

2) Ouverture en toiture :

Les ouvertures en toiture type «châssis tabatière », sont admises à condition qu'elles respectent l'ordonnement de la façade et que chaque élément ne fasse pas plus de 1 m².

(Châssis tabatière: ouverture en couverture, avec châssis en acier galvanisé, ou en fonte d'aluminium, etc.).



Section III - Possibilités d'occupation des sols

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé.