

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu. Les équipements publics existent où sont en cours de réalisation.

Elle comprend un secteur UAa relatif à l'environnement portuaire et réservé principalement au développement des activités de tourisme sur lequel s'appliquent des dispositions spécifiques d'occupation et d'utilisation des sols, d'implantation de hauteur, de densité et d'aspect extérieur des constructions. La zone UAa1 présente des caractéristiques topographiques spécifiques.

ARTICLE UA1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les installations ou activités classées soumises à autorisation.
2. Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation,
3. Les dépôts de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables,
4. L'ouverture de carrière ou de gravière,
5. Les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, ainsi que le camping déclaré,
6. Le stationnement des caravanes à usage professionnel ou qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs,
7. Les constructions légères (chalets d'aspect bois, installations mobiles et mobilhomes),
8. Les constructions et installations agricoles et industrielles,
9. Les cabanons ou abris de jardin s'ils ne sont pas des annexes d'habitation et si leur surface est supérieure à 12m² d'emprise au sol.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Sauf en ce qui concerne les garages, les dépendances, abris de jardins ne sont autorisés que s'il existe une construction principale sur le terrain.

Les installations ou activités soumises à déclaration et les extensions d'activités sont autorisées à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant :

- elles doivent ne pas présenter de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion, ...),
- elles doivent ne pas être susceptibles de provoquer des nuisances inacceptables (odeurs, pollution, bruit, effet de masque, ...),
- les nécessités de leur fonctionnement doivent être compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,

- leur aspect extérieur et leur volume doivent être compatibles avec les milieux environnants.

Les constructions, ouvrages et travaux compris dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifiée au plan de zonage, sont autorisées à condition de respecter les dispositions des OAP inscrites au PLU (affectations, organisation des espaces publics, paysage, programme et dispositions écrites complémentaires) et/ou des objectifs à atteindre en matière de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme. Les secteurs soumis à l'article L 123-1-5 II alinéa 4 du Code de l'urbanisme sont identifiés au plan de zonage du PLU. La part de logement social à atteindre est définie dans le dossier des OAP.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

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 fonds voisins (entériné par un acte authentique ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les propriétaires-riverains devront impérativement constituer un seuil au droit de leur propriété afin d'éviter tout écoulement des eaux de ruissellement de la voie publique.

2. Voirie

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies d'accès à créer desservant plus de deux maisons devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 4 mètres.

Les voies en impasse à créer ne doivent pas desservir plus de 30 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Les voies en impasse à créer, de plus de 30 mètres, devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 6,00m.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

2.. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

b) Eaux pluviales

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

3. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution devront être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Toute extension devra être établie en souterrain.

Dans le cas de lotissements et d'opérations groupées, les réseaux seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées ou éventuellement en retrait jusqu'à 5m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Le décrochement de façade est autorisé.

Toutefois, pour conserver l'harmonie générale de la rue, une implantation à l'alignement sur les constructions existantes pourra être exigée.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie est prise comme alignement.

2.. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1. ci-avant sont possibles :

- a) Lorsque le projet de construction intéresse un côté complet d'îlots ou la totalité d'un îlot, ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m.

- b) Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui est en retrait, et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci.
- c) Lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- d) Lorsqu'il s'agit d'une route non ouverte à la circulation automobile
- e) lorsque la largeur de la façade sur voie de l'unité foncière ne permet que l'accès à la ou les construction(s), le recul des constructions pourra excéder 5 mètres

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

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

1. Sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées soit :
 - Soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sauf en ce qui concerne les angles de rue,
 - Soit en retrait par rapport aux limites séparatives d'un seul côté ou des 2 côtés, sauf en ce qui concerne les angles de rue. Ce retrait doit être au moins égal à 3m.
2. Au delà de cette profondeur de 15m :
 - a) Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3m.
 - b) Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :
 - Si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 5m.
 - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, dans ce cas, la construction aura une hauteur maximale identique au bâtiment existant,
 - S'il existe une convention de cour commune passée par acte authentique.
 - Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Pour les terrains situés en angle de rue (ou angle d'espaces publics), ces deux règles s'appliquent depuis chacune des deux rues.

3. Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

4. Les abris de jardins inférieurs à 12m² d'emprise au sol pourront s'implanter en limite séparative ou à 1m minimum des limites séparatives de propriété (sous réserves des dispositions du code civil)

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

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée à l'intérieur de l'unité foncière à partir de la hauteur du terrain naturel hors remblais et déblais.

1. Dans l'ensemble de la zone UA

La hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout des toitures est de 6 m (rez-de-chaussée + 1 étage).

Pour les bâtiments annexes détachés de la construction principale, la hauteur maximale absolue est de 4,00m et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées pour les murs façades, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Les équipements d'infrastructure et leurs superstructures associées ainsi que les équipements publics sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel à l'égout des toitures.

Toutefois, la hauteur des façades élevées en retrait à moins de 15m d'une voie et en contre-haut de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

La hauteur des façades élevées en retrait d'une voie en contrebas de celle-ci sera mesurée à partir de la cote de nivellement de la voie au droit de la façade.

2. Dans le secteur UAa, les hauteurs des constructions seront limitées à R + 2 avec un maximum de 9m à l'égout des toitures. **Dans le sous secteur UAa1** les hauteurs des constructions seront limitées à R + 2 sauf pour la partie en haut de la dune où la hauteur sera limitée à un seul niveau.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Généralités :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Les constructions doivent être d'une conception sobre (simplicité des volumes), intégrées dans le site et adaptées au terrain avec soin.

Les constructions ne pourront présenter au maximum que deux types de toitures (toitures terrasses, à deux versants....), en recherchant une composition architecturale harmonieuse.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, ... doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et son environnement.

Les sous-sols pourront être autorisés s'ils sont entièrement enterrés

Toitures

Les couvertures neuves seront toutes d'aspect tuile de terre cuite, avec un courant et un couvrant demi rond et une onde en couvrant similaire à celle de la tuile canal traditionnelle. Pour les réfections de couvertures : le matériau qui était utilisé à l'origine de la construction sera privilégié, si cela n'est pas possible, la couverture devra respecter les prescriptions des couvertures neuves.

Dans les zones de constructions « récentes », les couvertures neuves seront d'aspect tuiles de terre cuites ; l'onde de la tuile en couvrant sera similaire à celle de la tuile canal traditionnelle (la tuile de courant plate est tolérée si son fond n'est pas trop large). Les réfections de couvertures seront soumises aux mêmes exigences.

La réglementation des zones AU respecter la réglementation des zones dont elles composent l'extension.

Les toitures terrasses, si elles entrent dans le cadre d'un projet architectural d'une grande qualité et permettent une intégration dans l'environnement peuvent être autorisées.

Menuiseries extérieures

La nature du matériau et le dessin des menuiseries devra être en rapport avec la période de construction du bâti. En tout état de cause, sur le bâti antérieur à 1950, les matériaux brillants et de couleur blanche sont à proscrire.

Enduits

Afin de limiter l'impact visuel de la construction dans le paysage, les enduits seront de teinte soutenue et non claire en rapport avec la teinte du sous-sol.

Vérandas

Le projet présentera une typologie, un volume, des matériaux et des teintes dans le prolongement de l'existant (continuité de toiture, structures non blanches,...).

Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques

D'une manière générale, ils devront être discrets et peu, ou pas visibles depuis l'espace public. Ils trouveront en priorité leur place au sol ou sur une toiture en ardoise. Ils ne devront pas dépasser le nu de la toiture.

Afin de ne pas freiner l'initiative de création, ces remarques ne concernent pas l'architecture contemporaine qui devra respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.

Clôtures

Minérales ou végétales, les clôtures seront composées en harmonie avec le paysage environnant.

L'édification de toutes clôtures est subordonnée à une autorisation de construire.

En façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction et jusqu'à 5m :

- la hauteur des clôtures minérales ne devra pas être supérieure à 1,00m avec des piliers de 1,50m maximum. La clôture peut être complétée par un dispositif à claire-voie jusqu'à 1,50m de hauteur,
- la hauteur des clôtures végétales est limitée à 1,50m. Cette hauteur pouvant être réduite pour des raisons de sécurité routière (visibilité...),
- brande interdite en bordure de voie.

En limites séparatives, au-delà du droit de la construction : la hauteur des clôtures minérales est limitée à 2,00m, la hauteur des clôtures végétales est limitée à 2,00m, la brande peut être utilisée.

Dans tous les cas :

- les clôtures grillagées devront être doublées par une clôture végétale,
- les matériaux bruts devront être enduits sur les deux faces,
- l'emploi des plaques bétons préfabriquées est autorisé uniquement pour les soubassements sur une hauteur maximale de 0,30m.

Des hauteurs différentes peuvent être admises si la clôture est édifée dans le prolongement d'une clôture existante d'une hauteur supérieure et si cela participe à l'harmonie générale du site.

Eoliennes

De manière générale, l'installation d'éoliennes ne pourra être admise que dans le cadre d'un projet soigné. Ce dernier devra prévoir toutes les mesures techniques, architecturales et paysagères permettant leur bonne intégration dans contexte urbain existant (couleurs, implantations...).

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m² y compris les accès.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

Les aires de stationnement seront réalisées sur le terrain concerné par le projet ou bien, sur tout autre terrain distant de moins de 200m des constructions projetées.

A. Pour les maisons d'habitation

Il est exigé au moins deux places de stationnement par logement créé.

B. Pour les immeubles collectifs

Il est exigé au moins 1,5 place de stationnement par logement (exemple : 12 logements -> 18 places de stationnement).

C. Pour les locaux à usage de bureaux et de commerce

Locaux à usage de bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Locaux à usage commercial :

- jusqu'à 50m² de surface commerciale - 2 places

- de 50 à 200m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 20m² ou fraction de 20m²
- de 200 à 500m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 15m² ou fraction de 15m²
- au-delà de 500m² de surface commerciale - 1 place par tranche de 10m² ou fraction de 10m²

D. Pour les hôtels et restaurants

Les hôtels sont tenus de réaliser un nombre de places de stationnement correspondant à 50% du nombre total de chambres et les restaurants 3 places de stationnement par 30m² de salle de restaurant.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Aucune règle particulière n'est prescrite.

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune disposition particulière n'est prescrite.