## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue**

## CARACTERE DE LA ZONE Ue

Zone de bord de mer qui regroupe tout à la fois habitations individuelles et immeubles collectifs. Un secteur Uef a été défini afin de tenir compte des constructions individuelles existantes.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits:

- Les constructions à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- Les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la zone centrale.
- Les affouillements et exhaussements de sol.
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante, et tout autre dépôt pouvant porter atteinte à l'esthétique et à la salubrité.
- Le stationnement isolé de caravanes, ou de véhicules immobilisés à usage commercial, hôtels terrains de camping caravaning.

#### ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIÈRE

Dans les zones reportées sur les plans graphiques en zone de risque les constructions seront soumises aux dispositions des Plans de Prévention des Risques Naturels.

Les constructions veilleront également à respecter les autres dispositions relatives à la protection contre les risques naturels (cf. notamment les dispositions mentionnées au point 6 de l'article 2 des dispositions générales du PLU).

Les équipements d'intérêt collectif et services publics (EICSP) définis dans les dispositions générales (article 7) pourront ne pas être soumis aux dispositions règlementaires des articles 8, 9, 10 et 13 de la zone concernée compte tenu de leur spécificité et sous réserve d'une intégration cohérente dans l'environnement.

#### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIÉ**

## 3.1 Accès

 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès pérenne à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante, tant pour la construction projetée que pour la desserte du bâtiment.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. En tout état de cause, la distance entre la voie et le portail doit être égale à la longueur d'un véhicule.

#### 3.2 Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 Eau

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

#### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au rêseau public existant, éventuellement par un dispositif de pompes de relevage à charge du pétition par au titre des équipements propres.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

#### 4.2.2 Eaux Pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. En l'absence de réseau, les aménagement s nécessaires au libre écoulement des eaux pluvialés (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.

#### 4.3 Électricité et téléphone et réseaux câblés

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent présenter un retrait de 10 mètres par rapport à la RD 80, et 4 mètres par rapport aux autres voies publiques ou voies privées. Si celles-ci sont bordées d'un trottoir ou d'un caniveau la largeur de ces trottoirs et de ces caniveaux s'ajoute au 4 mètres précités.

Le respect des marges de recul ne concerne pas les bâtiments existants régulièrement édifiés (conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et non conformes aux règles d'implantation précédemment décrites. Dans ce cas, leur aménagement, leur transformation et leur extension pourront être autorisés en prolongement du bâtiment sans surplomb possible de la voie ou de l'espace public.

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

# ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En tout point de la construction, la distance par rapport au point le plus proche de la limite séparative sera égale ou supérieure à 4 mètres.

L'implantation à 2 mètres des constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures est autorisée.

## ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 mètres.

#### ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol (telle que définie au lexique), ne pourra excéder 60% sauf dans le secteur Uef où elle sera limitée à 30%.

Aucune emprise au sol maximale n'est applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructure.

#### ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour la définition de la hauteur, se reporter au lexique annexé.

La hauteur des constructions au-dessus du sol, mesurée à partir du terrain naturel ou excavé apparent jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 18 mètres (R+5).

Cependant sur les terrains limitrophes de la RD 80, les constructions ne pourront présenter qu'une hauteur de 4m de haut au plus au-dessus du niveau de la voie, au droit du terrain, en tout point de la voie

En cas de reconstruction à l'identique, les constructions reprendront la volumétrie ancienne.

En secteur Uef, la hauteur ne pourra excéder 6 mètres (R+1).

La règle n'est pas applicable aux constructions et aménagements publics ainsi qu'aux équipements d'infrastructures.

## **ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra garantir:

- La préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il sera présenté des photos ou des photomontages, permettant de juger de l'intégration du projet dans le plan d'épannelage des constructions avoisinantes,
- La recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, des matériaux.

#### Murs de façades :

Toute construction sera réalisée en matériau traditionnel et présentera soit un parement en pierres, soit un enduit de façade.

La pierre du pays sera mise en œuvre selon l'appareillage traditionnel, pierre taillée à joints secs face extérieure ou en « tout venant » jointé largement.

La teinte des enduits se rapprochera le plus possible des teintes d'enduits des constructions voisines, et respectera la palette de couleurs déposée en mairie.

#### Ouvertures de façades :

Les baies présenteront en général une hauteur supérieure à leur largeur (pour le maximum d'ouvertures ainsi que les plus significatives), sauf pour les baies des devantures de commerces, portes de garages, loggias en retrait des façades.

La création d'ouverture en loggia, plus large que haute, sera autorisée au dernier niveau de la construction.

#### Menuiseries, occultations:

Les châssis en aluminium anodisés présenteront une teinte naturelle, bronze ou noir. Les volets rabattables en façade seront persiennés.

Les volets roulants seront en aluminium anodisé de teinte naturelle, bronze ou noir.

#### Toitures et couvertures :

Le matériau de couverture sera la lauze ou la tuile de couleur foncée.

Les toitures présenteront depuis le faîtage, une ou des pentes inférieures à 35%.

Les toitures terrasse sont autorisées. Elles seront végétalisées.

Les chéneaux de rive de toiture pourront être maçonnés, sans présenter de « génoises ».

Tous les éléments de superstructures en toiture devront être traités par des éléments d'habillage les panneaux solaires en façades, toitures ou sur le terrain seront exposés de manière à ce qu'ils ne constituent pas une gêne tant sur le plan visuel qu'esthétique.

#### Implantation et adaptation au sol des constructions

Dans tous les cas, les modifications du terrain naturel doivent être réduites autant que possibles et les fronts de déblais/remblais ne doivent pas être visibles.

Sur les terrains en pentes, les constructions adossées au terrain doivent être privilégiée.

Pour les constructions sans adaptation au sol, les déblais ou remblais seront limités à 2m par rapport au terrain naturel post construction.

#### Clôtures:

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2 mètres, elles seront composées :

- Soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 1 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et/ou doublé d'une haie vive ;
- Soit d'une haie vive et/ou d'un grillage ;

Il pourra également être admis la réalisation d'un mur plein à la condition d'être arboré et paysager.

Les matériaux utilisés devront être semblables aux matériaux de la construction ou en pierres sèches.

Une hauteur supérieure des clôtures n'est autorisée que dans le cas de prolongement de clôtures existantes à condition qu'ils s'harmonisent (emploi des mêmes matériaux) avec la ou les constructions existantes sur la propriété.

Les constructions et aménagements publics et des équipements d'infrastructures ne sont concernés par cet article.

Clôtures en zone inondable :

Dans les zones impactées par un risque Inondation (PPRIn approuvé le 10 août 2015), les clôtures seront conformes au règlement du PPRIn et devront notamment permettre la libre circulation des eaux de ruissellement.

Les murs de soutènement constituant une clôture sur les voies publiques présenteront une hauteur inférieure à 2,50m en limite de voie.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² par place. Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

#### 12.1 Constructions neuves et extensions

Pour les logements : il est exigé deux places par logement plus une place visiteurs par logement.

Dans le cadre d'opérations d'habitat collectif, il est exigé deux places par logement et 20% de places visiteurs par rapport au nombre de logements.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il est exigé une place de stationnement par logement. S'agissant des travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réalisation des aires de stationnement n'est pas applicable, y compris en cas de création de surface de plancher (dans la limite d'un plafond de 50% de celle existant avant le commencement des travaux).

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé :

- 1 place de stationnement par 40 m² de surface de vente pour les commerces présentant une surface inférieure à 50m² de vente.
- 1 place de stationnement par 30 m² de surface de surface de plancher pour les commerces présentant une surface supérieure à 50m² de vente.
- 1 place de stationnement par 50 m² de surface de surface de plancher pour les bureaux.
- 1 place de stationnement pour deux chambres d'hôtel.
- 1 place de stationnement pour 4 places de restaurant.

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

#### 12.2 Restauration sans extension

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant.

#### 12.3 Exception

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions ou dans son environnement immédiat, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations conformément à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Le terrain d'assiette sera végétalisé sur au moins 25% de la surface, hors espace boisés classés répertoriés sur le terrain.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

## 13.1 Éléments de paysage identifiés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

Sans objet.

#### 13.2 Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants et R421-23 du code de l'urbanisme. Sans objet.

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

