

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux ZONES URBAINES

ZONE U

Zone urbaine accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel

- Uc : secteur identifiant le camping
-

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception du secteur Uc, le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées, les parcs résidentiels de loisirs
- A l'exception du secteur Uc, le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les abris de fortune, dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Les installations classées pour l'environnement excepté celles mentionnées à l'article U2
- Les affouillements et exhaussements en zone humide
- Les boxes et abris pour chevaux et autres équidés

Dans les secteurs soumis à un risque de remontée de la nappe phréatique :

- Secteurs entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols) : sont interdits les sous-sols, l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC) et l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- Secteurs de 1 à 2.5 mètres (risque d'inondation des sous-sols) : sont interdits les sous-sols et l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine) : sont interdits toute nouvelle construction, les sous-sols à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature excepté celles mentionnées à l'article U1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général
- Les affouillements et exhaussements liés aux constructions autorisées dans la zone

Sur les terrains inscrits en secteur de projet en référence à l'article L123.2 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation d'une superficie supérieure à 50m² de surface de plancher est interdite pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes dans le respect des conditions ci-dessus mentionnées y est toutefois autorisée.

Zone U

En secteur UC, sont uniquement admis :

- Le camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- Les constructions ou installations liées à l'activité du camping
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants liés à l'activité de camping

De plus, dans les zones soumises aux submersions marines :

Dans la zone située au-dessous du niveau marin centennal (zone bleu), les nouvelles constructions et la reconstruction après sinistre lié à l'aléa sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions suivantes:

- D'avoir une zone refuge permettant l'évacuation (étages, combles,...) avec accès secours
- D'un niveau plancher à la cote de référence (indiquée sur les cartes de chaque commune) + 20 cm
- D'interdire les sous-sols
- De placer au-dessus de la cote de référence les stockages du fuel et de gaz (citernes)
- D'interdire les remblais (sauf si ils ont pour objet la protection des lieux habités)
- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) sanitaires et sociaux, et les ERP d'accueil de personnes à mobilité réduite type campings, crèches, écoles sont interdits. L'extension des ERP existants est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions citées ci-dessus.

Dans la zone située à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), sont autorisées

- les extensions de plus de 20m² des bâtiments non vulnérables et les annexes non destinées à l'hébergement sous condition d'une zone refuge et d'un niveau plancher à la cote de référence (indiquée sur les cartes de chaque commune) + 20 cm
- les extensions de moins de 20m²

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Sans objet

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés :
 - en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
 - En cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies réservées aux circulations douces
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Sans objet

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

- *En secteur Uc*, l'emprise au sol des constructions à autre usage que l'hébergement de loisirs ou de vacances, ne peut excéder 10% de la surface de la propriété.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage et 9 mètres à l'acrotère

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit en tuile plate naturelle vieillie, en ardoise ou en schiste dans le cas d'une restauration.
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Zone U

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

Les clôtures :

Les clôtures ne doivent pas excéder la hauteur de 1.80m à partir du sol naturel et doivent obligatoirement être constituées :

- Soit de murs
 - Soit de haies vives, composées d'essences variées afin de s'apparenter aux haies caractéristiques du bocage
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0.50m surmonté d'une grille
 - Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
-
- Dans les zones situées au-dessous du niveau marin centennal (zone bleue) et situées à plus d'un mètre au-dessous du niveau marin centennal (zone marine), les clôtures pleines formant un obstacle aux écoulements sont interdites.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.
- Les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris) réalisées par des moyens de fortune sont interdites

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Pour les éléments répertoriés sur le règlement graphique au titre de l'article L123-1-5-7 CU, tous travaux, ayant pour effet direct de détruire partiellement ou totalement les haies et/ou les talus, seront soumis à déclaration préalable en mairie. Le maire peut donc décider de s'opposer à la Déclaration Préalable ou de conditionner sa décision de non opposition par le fait que la destruction de l'élément soit compensée par la reconstitution de talus et par la replantation de haies. Ces nouveaux éléments recréés devront être composés exclusivement d'essences végétales locales et ceux dans l'objectif de restituer ou d'améliorer l'intérêt de l'élément supprimé.
- Les espaces boisés classés (art L130-1CU) sur le règlement graphique sont à préserver.
- *En secteur Uc*, tout permis groupé ou procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10% de la superficie totale de l'opération.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Zone U

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Sans objet