ZONES URBAINES **(U)**

<u>RAPPELS</u>: EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION (à titre informatif)

<u>ZONE UC:</u> il s'agit d' une **zone urbaine qui comprend le centre urbain ancien,** caractérisé notamment par ses alignements bâtis et sa densité **:**

La zone UC reconnait le tissu traditionnel et la mixité des fonctions qui s'y rattachent. La mise en place de cette zone permet de répondre aux objectifs du PADD en tenant compte de la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu aggloméré en permettant le maintien, voire le développement des équipements, commerces, services et activités existantes et en anticipant les besoins des nouveaux habitants.

<u>La zone **UC** possède deux sous-secteurs :</u>

- <u>Un sous-secteur de type **UCc** q</u>ui correspond aux emprises destinées à l'accueil du camping et de ses extensions éventuelles.
- <u>Un secteur de type **UCr** </u>qui correspond à un secteur de renouvellement urbain (espace non encore urbanisé).

<u>ZONE UE:</u> il s'agit d' une **zone urbaine liée à la reconnaissance du tissu urbain de l'agglomération**, où se côtoient des constructions anciennes et d'autres plus récentes, en ordre discontinu et en densité plus faible que dans la zone UC **:** Cette zone reconnait l'ensemble du **tissu urbain** actuel qui correspond aux quartiers résidentiels comprenant différentes catégories de constructions: des maisons implantées sur des unités foncières de tailles variables, des villas implantées sur de grandes unités foncières aménagées en jardins ou parcs, et les secteurs d'habitats réalisés sous la forme d'opération d'ensemble.

<u>ZONE UES:</u> il s'agit d' une est une **zone urbaine spécifique qui intègre et reconnait le tissu urbain actuellement urbanisé exposé face au littoral,** pour lequel des dispositions spécifiques doivent être mises en place pour assurer une bonne prise en compte de l'évolution des constructions dans le grand paysage. La mise en place de cette zone UEs permet de répondre aux objectifs énoncés au orientations du PADD et notamment pour **limiter la pression urbaine sur le front de mer et la frange littorale** en réduisant fortement l'intensification urbaine sur les secteurs balnéaires mais aussi sur la frange urbaine située à proximité du littoral (rivage). Les secteurs inclus dans la zone UES peuvent comporter des parcelles bâties ou non situées en totalité ou pour partie à l'intérieur des espaces proche du rivage (EPR).

La mise en place d'une zone UES permettra de répondre aux orientations du PADD, en ce qu'elle permettra d'établir la transition entre la zone naturelle N et la zone urbaine située sur les franges arrières UC et UE.

<u>ZONE UL:</u> il s'agit d' une zone qui **caractérise le secteur urbain correspondant au secteur de Carolles-Plage:**

Il s'agit essentiellement des constructions implantées en pied de falaise ainsi que les espaces urbanisés balnéaires situés au Nord de la Dune de l'agriculture. Cette zone est essentiellement réservée aux destinations et sous-destinations de constructions liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat. Les constructions à destination ou sous–destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif peuvent également être autorisées.

ZONES URBAINES **(U)**

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article U – I.1	**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**	**P 8**
Article U – I.2	**INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS**	**P 8**
I.2.1	OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES	**P 8**
I.2.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES	**P 9**
Article U – I.3	**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**	**P 10**

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U – II.1	**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**	**P 10**
II.1.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (PUBLIQUES OU PRIVÉES) ET EMPRISES PUBLIQUES	**P 11**
II.1.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	**P 12**
II.1.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	**P 12**
II.1.4	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS	**P 12**
II.1.5	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX	**P 15**
II.1.6	EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES	**P 15**
II.1.7	HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	**P 17**
II.1.8	HAUTEUR MAXIMALE AUTORISÉE	**P 17**
Article U – II.2	**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**	**P 18**
II.2.1	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX	**P 19**
II.2.2	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES	**P 20**
II.2.3	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES	**P 20**
II.2.4	CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES	**P 21**
II.2.5	OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE	**P 21**

Article U - II.3	**TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**	**P 22**
II.3.1	TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL	**P 22**
II.3.2	OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES	**P 22**
Article U – II.4	**OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT**	**P 23**

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U – III.1	**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**	**P 23**
III.1.1	CONDITIONS D'ACCES	**P 24**
U – III.2	**CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**	**P 24**
III.2.1	CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS	**P 24**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **(U)**

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article U – I.1	**DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Les zones urbaines sont dites «zones **U**». Elles comprennent des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Tout élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du présent règlement est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

ZONE UC :

- Cette zone est destinée aux constructions liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat.

ZONE UE :

- Cette zone est destinée aux constructions liées à l'habitat, mais n'interdit pas les commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat.

ZONE UEs :

- Cette zone est destinée aux constructions liées à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

ZONE UL :

- Cette zone est destinée aux constructions liées à l'habitat, aux commerces et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et services publics et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article U – I.2	**INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS**

U – I.2.1	**OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- La démolition totale ou partielle des constructions ou éléments repérés aux documents graphiques par des symboles spécifiques en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs en dehors des terrains de camping aménagés dûment autorisés, quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'éoliennes d'une hauteur supérieure ou égale à 12 m et d'antennes sur pylône.
- L'ouverture de carrières et de mines.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, à un ouvrage public (voiries et réseaux divers, bassins tampons, noues ...), à la régulation des eaux pluviales ou à la sécurité incendie.
- L'implantation ou l'extension d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Toute construction, tout exhaussement et affouillement de sol, plans d'eau ainsi que tous travaux ayant pour effet de supprimer ou réduire la zone d'expansion de crue ou faisant obstacle à l'écoulement naturel des eaux, sauf pour les ouvrages publics de régulation des eaux pluviales sur les secteurs concernés par la présence d'une **zone inondable** représentée au plan graphique.

EN COMPLÉMENT DES REGLES GÉNÉRALES POUR LA ZONE UEs:

- Les constructions nouvelles sauf bâtiments annexes

CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UCc :

- Toutes constructions autres que celles admises à l'article I.2.2

U – I.2.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U sont admis:

- Les affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des ouvrages et constructions précités.
- Les ouvrages réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, abris voyageurs, réseaux divers et ouvrages liés à leur exploitation, ...).
- Les bâtiments annexes sous réserve qu'il n'y en ait pas plus de deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris).

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES, POUR LES ZONES:

UC /UL	• Les constructions à destination ou sous–destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureau, de service public ou d'intérêt collectif.
UE	• Les constructions liées à l'habitat, commerces et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les autres activités compatibles avec l'habitat.
UES	• Les extensions des constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier. • Les bâtiments annexes (constructions et extensions) aux constructions à destination d'habitation. • Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES POUR LES SOUS-SECTEURS DE LA ZONE UC:

UCr	• Les constructions d'habitation sont autorisées à condition d'être intégrées dans une réflexion d'ensemble qui reprend les principes énoncés au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation et les dispositions particulières qui s'y rattachent. • L'urbanisation des secteurs UCr: – devront privilégier les opérations d'ensemble type permis d'aménager ou permis de construire groupés, afin d'éviter la construction d'une seule construction par zone. – pourra s'effectuer en plusieurs opérations, à condition de ne pas compromettre l'accès ultérieur au reste du secteur non bâti et de reprendre les principes énoncés au document des orientations d'aménagement et de programmation.
UCc	• L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs. • Les bâtiments nécessaires au bon fonctionnement du camping (sanitaires, accueil, gardiennage…). • Les bâtiments annexes liés aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone urbaine UC limitrophe.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES CONCERNANT LA RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

- La reconstruction des bâtiments après sinistres est autorisée à condition que la reconstruction soit similaire au volume existant avant sinistre. Toutefois des dispositions spécifiques sont mises en place pour les secteurs soumis au risque d'inondation et au risque de submersion marine :
  - Les « zones inondables » sont identifiées au document graphique PLU par une trame spécifique. Dans les zones touchées par le risque d'inondation, la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'occupant initial et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à l'inondation.
  - Les « zones basses situées à moins de un mètre au-dessus du niveau marin de référence » pourraient être soumises à des submersions d'eaux marines ou continentales à court terme lors d'événement de fréquence plus que centennale et, à plus long terme (prévision à 100 ans), à des submersions plus fréquentes en raison de l'élévation du niveau de la mer. Dans les zones touchées par le risque de submersion, notamment pour la **zone UL de Carolles –plage** , la reconstruction des bâtiments (similaire au volume existant avant sinistre) pourra être autorisé après sinistre sous réserve de ne pas augmenter le nombre d'occupant initial et sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à la submersion marine.

Article U – I.3	**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

Mixité des destinations et sous-destinations:

- Le règlement n'interdit pas la mixité des destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière. Toutefois il n'y a pas de règles dissociées entre la destination principale et les sous-destinations au sein d'une même construction ou d'une unité foncière.

Majoration du volume constructible:

- Non réglementé

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES, CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UE :

- Pour assurer la mixité sociale, les parcelles qui supportent un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41: le programme de logement sera réalisé par le biais d'une opération d'ensemble qui devra comporter un minimum de 10 logements dont 20% de logements affectés aux logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU sera arrondi à l'unité supérieure.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article U – II.1	**VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS**

Objectifs à atteindre pour obtenir un objectif de continuité visuelle, urbaine et paysagère :

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- La conception, la volumétrie des constructions implantées le long des emprises publiques ou voies (publiques ou privées) doivent concourir dans la mesure du possible au confortement des alignements bâti lorsque ceux-ci existent et sont établis de fait, tout en tenant compte des spécificités des constructions existantes et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain dans lequel le projet s'inscrit.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des constructions existantes.
- Tenir compte de la trame paysagère existante présente au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation et assurer sa préservation en garantissant une bonne insertion de la construction nouvelle dans son environnement.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Conserver l'alignement du bâti par rapport aux voies, lorsque celui-ci existe ou lorsqu'il s'agit de conserver l'ordonnancement de fait, des constructions contiguës.
- Contribuer à une harmonie d'ensemble, lorsqu'il existe sur des parcelles voisines ou sur le même terrain des bâtiments édifiés selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'alignement.
- Préserver la cohérence de l'implantation des constructions existantes.

Ne pas engendrer de conflits d'usages routiers:

- Les constructions neuves devront être situées en dehors des marges de recul indiquées au document graphique
- Lorsque les conditions de visibilité et de sécurité automobile l'exigent un recul particulier par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) ou emprises publiques sera demandé.

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. L'alignement de la construction ou le retrait par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques devront alors être justifiés par le pétitionnaire dans la notice et sur le plan de masse au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones U par application des dispositions présentées dans les articles suivants.

U - II.1.1	**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES** (PUBLIQUES OU PRIVÉES) **ET EMPRISES PUBLIQUES**

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
  - soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques;
  - soit dans le même alignement que les constructions contigües ou situées sur les parcelles voisines édifiées selon un retrait spécifique dont il convient de conserver l'ordonnancement (alignement spécifique);
  - soit en retrait de l'alignement spécifique sous réserve d'assurer la continuité entre les volumes construits par une clôture réalisée à l'alignement dont l'aspect sera harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, haies taillées…).
  - Dans le cas d'un alignement obligatoire indiqué sur les documents graphiques, les constructions devront dans tous les cas s'y conformer.
- Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) :
  - soit à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques;
  - soit en retrait sous réserve de s'effectuer de préférence en dehors de la trame paysagère et de tenir compte des dispositions énoncées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Lorsqu'il n'existe pas de trame paysagère, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport à l'alignement des voies (publiques ou privées) et emprises publiques pourra être imposé lorsqu'il s'agit de respecter les objectifs à atteindre.

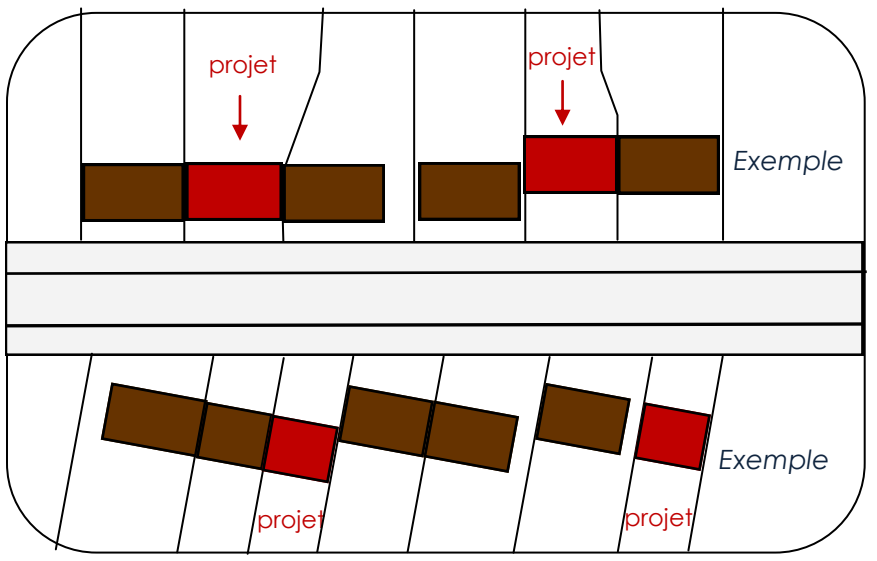
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- En cas de terrain profond permettant l'implantation en arrière d'une deuxième construction (bâtiment principal ou annexe) ou rangée de constructions, les règles mentionnées ci-dessus ne concernent que la première construction ou rangée de constructions.
- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante *(à la date d'approbation du PLU)* , elle pourra s'effectuer dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux voies (publiques ou privées) et emprises publiques .
- Les règles d'implantions ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.

Schémas présentés à titre d'illustration pour exprimer le principe d'un **alignement** (ou un retrait) **spécifique du bâti par rapport aux voies** (notion d'**ordonnancement de fait**).

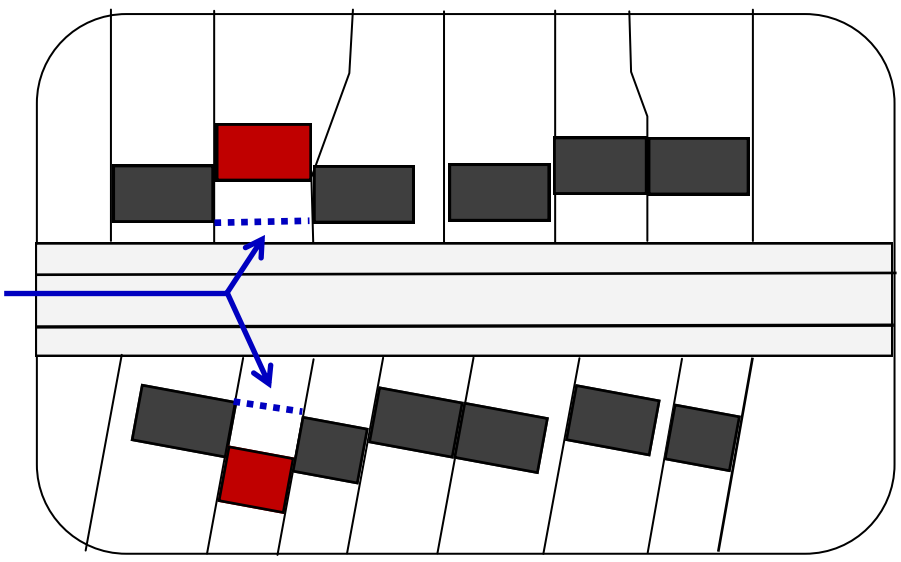
La notion d'ordonnancement de fait n'est pas celle d'un alignement strictement défini, mais celle d'une implantation similaire à celle de plusieurs constructions voisines.

Le schéma illustre deux cas de figure (exemples non exhaustifs) qui montrent que la règle favorise le maintien du paysage bâti de la rue existante sans constituer une contrainte rigide ou décalée par rapport au bâti existant.



Ci-contre, les constructions neuves (projet) sont implantées en retrait de l'alignement spécifique, aussi pour assurer la continuité entre les volumes construits :

Une clôture est réalisée dans l'alignement spécifique, son aspect est harmonisé avec la construction projetée, ainsi qu'avec les clôtures voisines immédiates (murs, murets bas, …).



U - II.1.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
• Lorsqu'il s'agit de conserver un alignement spécifique du bâti sur rue, l'implantation de la construction sur deux limites séparatives latérales pourra être imposée. • Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue, les constructions nouvelles devront s'implanter (en totalité ou pour partie) : – soit en limite (s) séparative (s) – soit en retrait de la (ou des) limite(s) séparatives (s), avec un recul minimum de 1,90 m s'il s'agit d'un bâtiment principal. • Dans tous les cas, un retrait minimum ou maximum des constructions par rapport aux limites séparatives pourra être imposé lorsqu'il s'agit d'assurer le respect des objectifs à atteindre.	**<u>En supplément des conditions énumérées ci-contre</u>:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, il sera possible d'adapter le périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère afin de dégager une surface suffisante pour permettre l'accueil de la construction neuve. Cette modification sera possible sous réserve de compenser les effets sur le paysage en reconstituant l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Lorsqu'il s'agit de l'extension d'une construction existante *(à la date d'approbation du PLU)* , elle pourra s'effectuer dans le prolongement du bâtiment initial en conservant le même recul par rapport aux limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit d'une isolation par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le recul minimal par rapport aux limites séparatives pourra être inférieur à 1,90 m.
- Les règles d'implantions ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.

U – II.1.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

- Il n'existe pas de règle concernant l'implantation d'un bâtiment principal vis-à-vis d'un autre bâtiment principal.
- Les bâtiments « annexes » devront se positionner à 1.00 m minimum du bâtiment principal d'habitation existant à la date d'approbation du PLU.

U – II.1.4 EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS*

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS* (*à la date d'approbation du PLU) :

	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
UC **UE** **UL** **UES**	L'emprise au sol maximale n'est pas règlementée sauf pour les bâtiments qui possèdent une architecture traditionnelle ou une l'architecture balnéaire *(repérés au titre du L.151-19)*	**<u>En complément des conditions énumérées ci-contre</u>:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les extensions de constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, l'extension de la construction existante (à la date d'approbation du PLU) pourra s'effectuer à l'intérieur d'une zone tampon qui sera considérée autour de chaque bâtiment principal existant, afin que l'extension soit en harmonie avec le paysage environnant. • Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
TOUTES ZONES **U** Pour les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou les bâtiments à l'architecture balnéaire *(repérés au titre du L.151-19)*	• Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale est inférieure à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 45 m² de surface de plancher supplémentaire. • Pour les constructions existantes (à la date d'approbation du PLU) dont la surface de plancher totale (est supérieure ou égale à 150 m², l'extension mesurée est autorisée sous réserve de ne pas excéder 30% de surface de plancher supplémentaire.	**<u>En complément des conditions énumérées ci-contre</u>:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les extensions de constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, l'extension de la construction existante (à la date d'approbation du PLU) pourra s'effectuer à l'intérieur d'une zone tampon qui sera considérée autour de chaque bâtiment principal existant, afin que l'extension soit en harmonie avec le paysage environnant. • Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

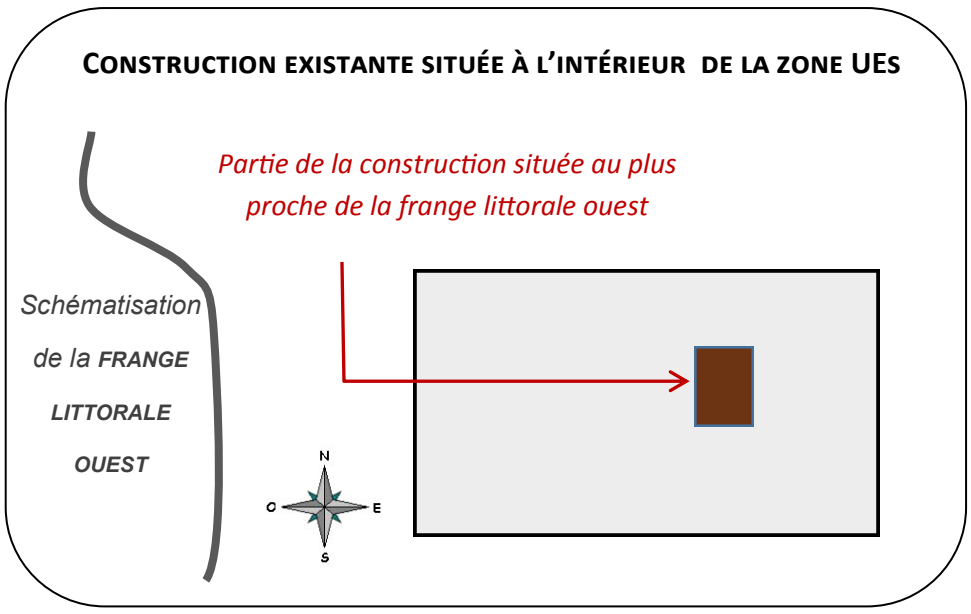
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

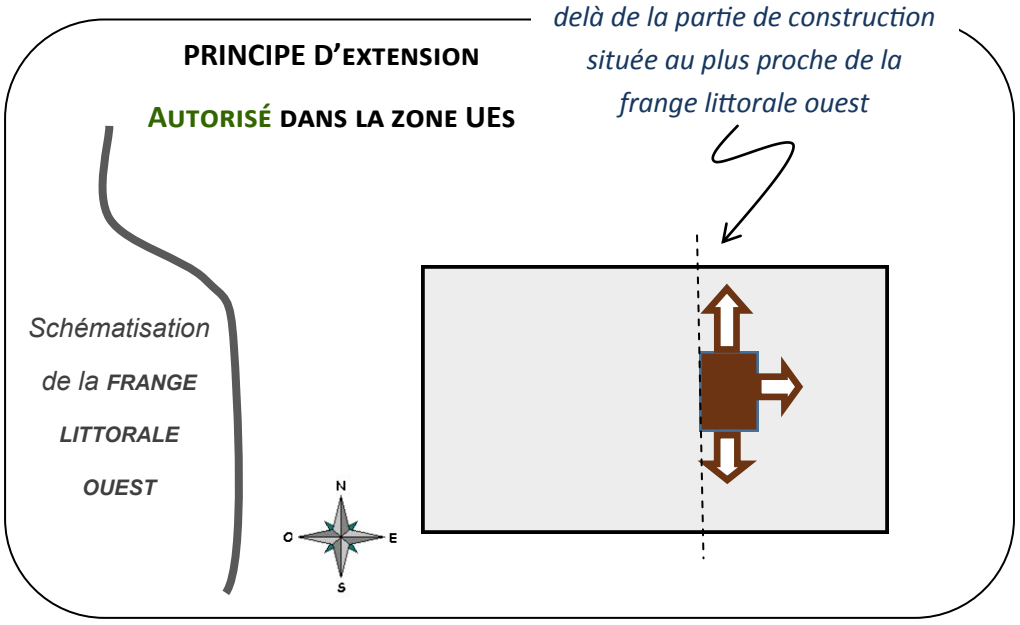
- Pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère, l'emprise au sol n'est pas limitée.

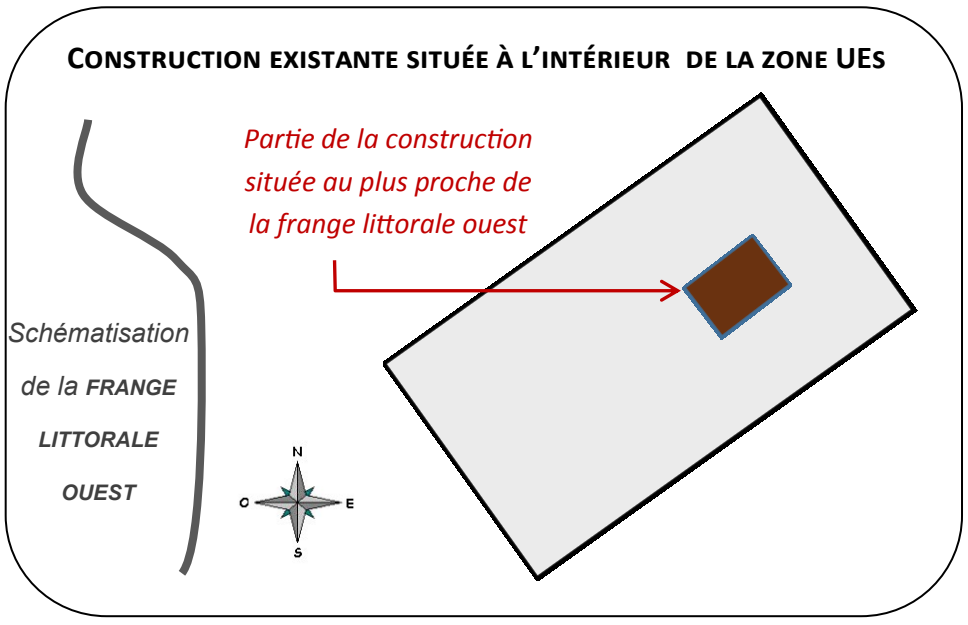
DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES POUR L'**EXTENSION** DES **BÂTIMENTS PRINCIPAUX EXISTANTS*** *(*À LA DATE D'APPROBATION DU PLU)*

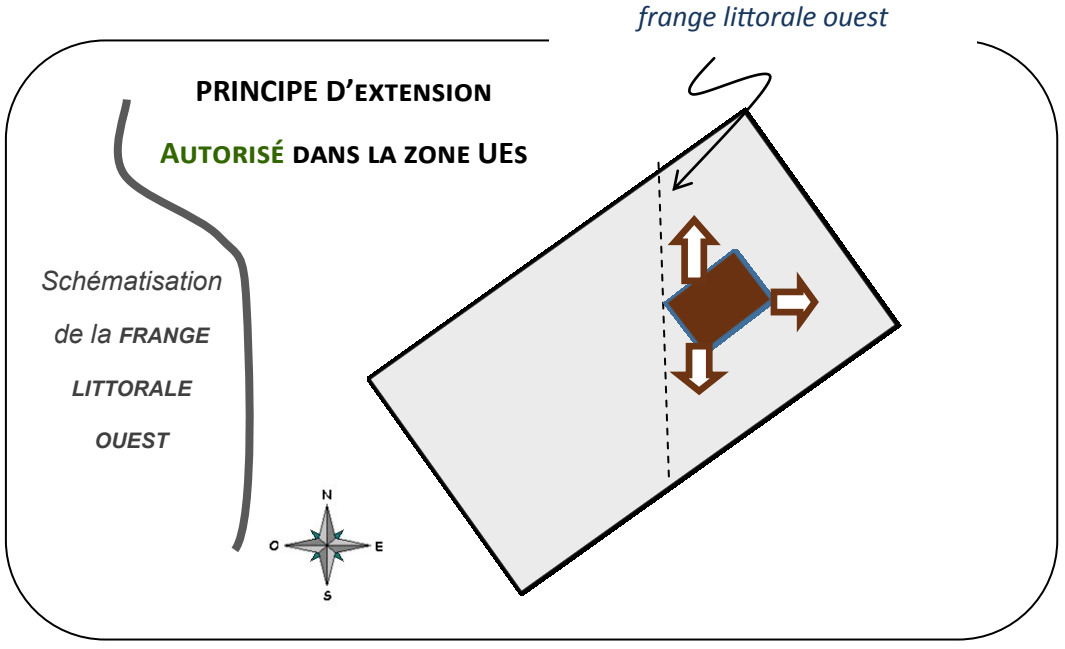
UES	• Dans cette zone l'objectif, est de protéger le paysage littoral ouest qui entretien une co-visibilité importante avec la frange urbaine ouest caractérisée par la zone UEs. Ainsi le résultat attendu est que l'extension des constructions existantes* situées dans la zone UES ne s'avance pas vers la frange littorale Ouest. L'extension est autorisée sous réserve de ne pas créer une extension au-delà de la partie de construction (habitat) située au plus proche de la frange littorale ouest (caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation). • Toutefois, les constructions qui, pour des motifs d'ordres techniques (ou liés à la nécessité de bénéficier d'un l'ensoleillement naturel), ne peuvent répondre aux dispositions énoncées ci-dessus: une extension de la construction initiale pourra alors être envisagée en direction de la frange littorale Ouest pour une surface de plancher de 40 m² au maximum.
UL	• Dans cette zone l'objectif, est de protéger le paysage littoral, les extensions devront tenir compte de l'alignement obligatoire indiqué sur les documents graphiques.

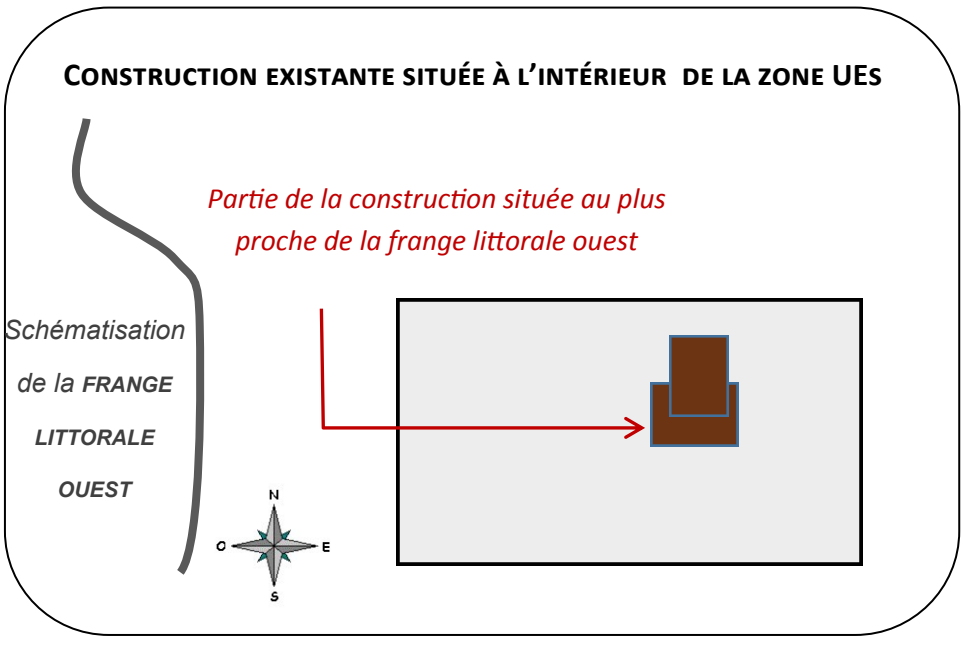
Schémas (non exhaustifs) présentés à titre d'illustration pour exprimer que **l'extension doit s'effectuer sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction** (habitat) **située au proche de la frange littorale ouest.** (Pour rappel: la frange littorale Ouest est caractérisée schématiquement au document des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation).

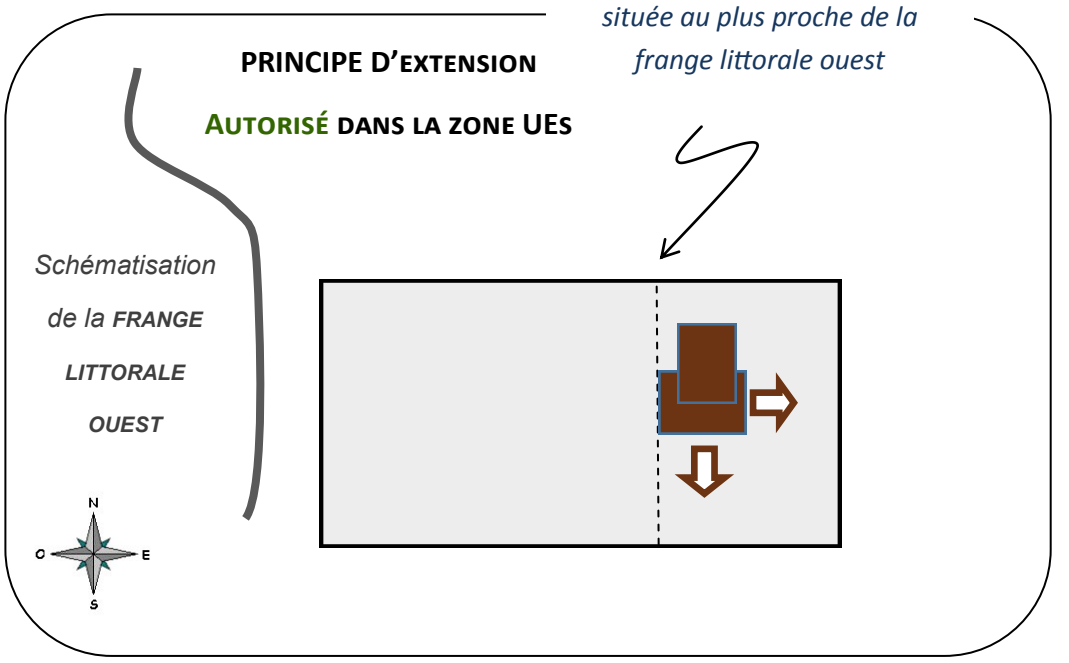












U – II.1.5	**EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LA CONSTRUCTION DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX**

RÈGLES GÉNÉRALES POUR LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS PRINCIPAUX:

	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
UC (y compris **UCr** et **UCc**)	• L'emprise au sol maximale pour les zones UC n'est pas réglementée.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les constructions devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liées à l'ensoleillement, il sera possible d'adapter le périmètre des surfaces non affectées par la trame paysagère afin de dégager une surface suffisante pour permettre l'accueil de la construction neuve. Cette modification sera possible sous réserve de compenser les effets sur le paysage en reconstituant l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Dans tous les cas, l'emprise au sol global pour l'ensemble des bâtiments construit sur chaque terrain issu d'une division ne pourra pas être supérieure à 250 m² (bâtiment principal + construction annexe). Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles qui supportent un emplacement réservé en application du 4° de l'article L. 151-41. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.
UE/ UL	• Pour les destinations autorisées, sous réserve des dispositions des articles L121-1 (et suivants) / R121-1 (et suivants): il n'existe pas d'emprise au sol maximale.	

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Pour les équipements et bâtiments d'intérêt collectif et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère, l'emprise au sol n'est pas limitée.

U – II.1.6	**EMPRISE AU SOL MAXIMALE AUTORISÉE POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES**

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'EXTENSION DES BÂTIMENTS ANNEXES EXISTANTS* *(*à la date d'approbation du PLU)*

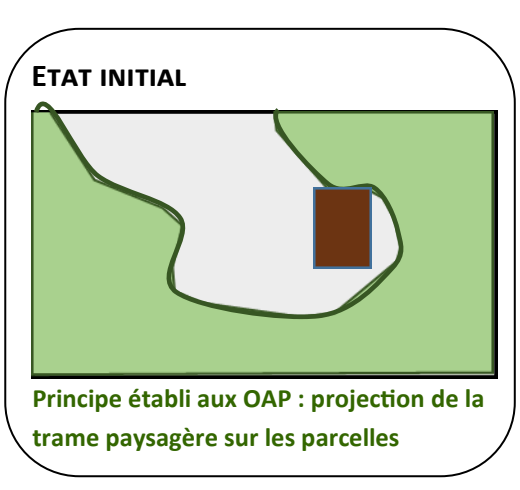
ET LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS ANNEXES:

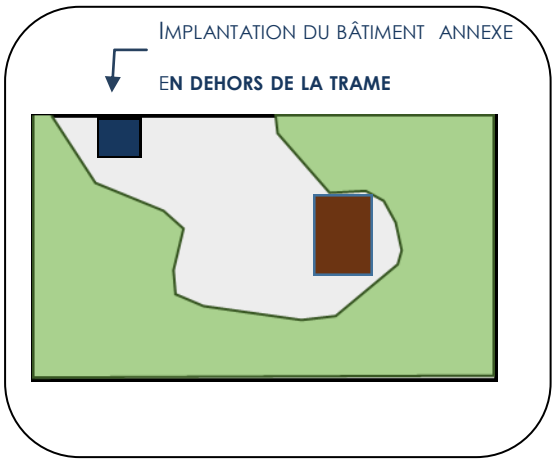
	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
UC (y compris **UCr** et **UCc**) **UE** **UEs** **UL**	• L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions annexes (et de leurs éventuelles extensions) ne devra pas dépasser au total 40 m² (surface incluse de l'abri de jardin). Dans tous les cas, les abris de jardin ne devront pas dépasser 6 m² d'emprise au sol. • Pour rappel: le nombre d'annexes est limité à deux au total sur le terrain (abris de jardin y compris)	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les constructions annexes devront s'effectuer en priorité en dehors de la trame paysagère schématisée au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, Toutefois, pour des raisons techniques, de forme parcellaire ou liée à la configuration parcellaire, le positionnement de la construction annexe pourra s'effectuer dans la trame sous réserve cumulativement : – d'être située à l'intérieur d'un rayon de 40 m qui sera défini à partir de la projection verticale du volume de la construction principale (emprise au sol). – de compenser l'espace et le caractère arboré qui aura été prélevé sur la trame paysagère en le reconstituant selon les dispositions mentionnées aux OAP. Pour les parcelles communales la compensation pourra s'effectuer sur une autre propriété foncière communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

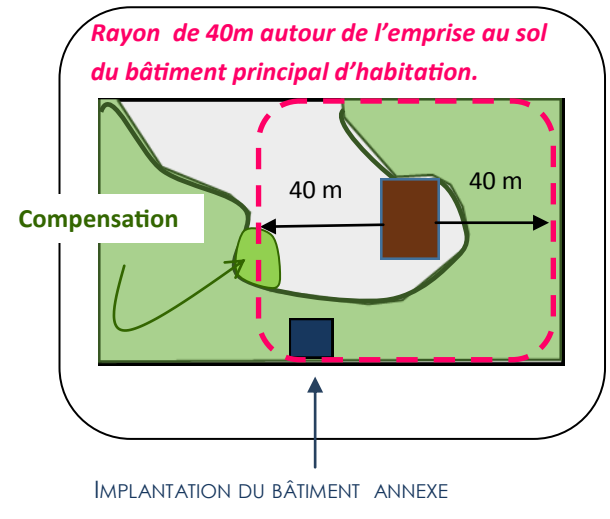
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES POUR LA ZONE UCC:

Pour les bâtiments annexes relatifs au camping situés dans la zone UCc: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère, l'emprise au sol n'est pas limitée.

Schémas (non exhaustifs) présentés à titre d'illustration pour expliciter la notion de rayon de **40 m** défini à partir de **la projection verticale du volume de la construction principale** (emprise au sol)





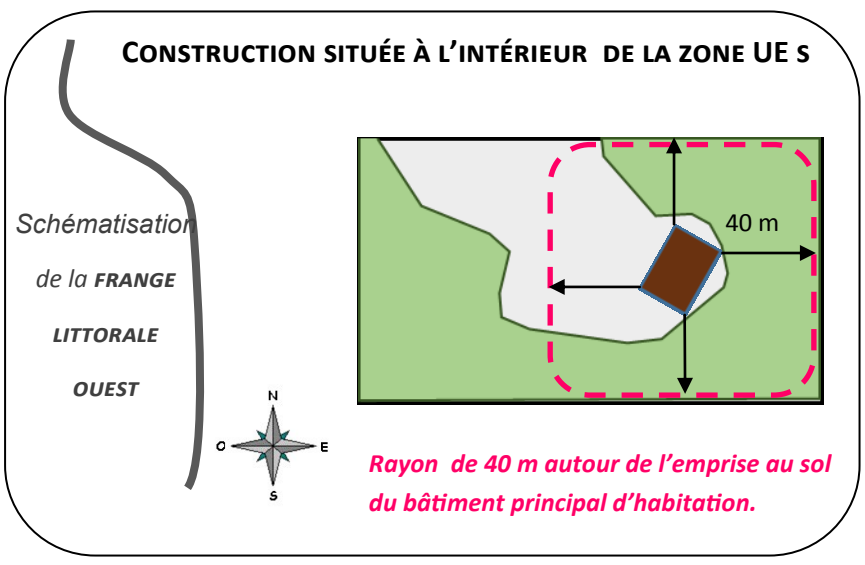


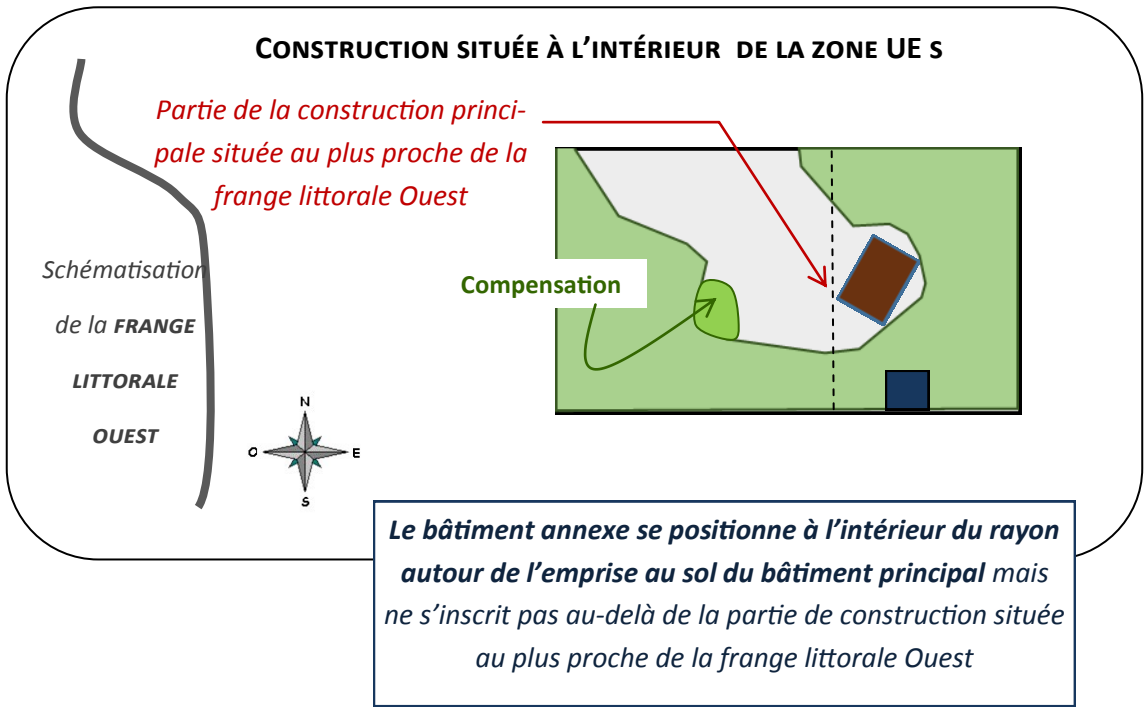
DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES SITUÉS DANS LA ZONE UES

UEs	• Dans cette zone l'objectif, est de protéger le paysage littoral ouest qui entretien une co-visibilité importante avec la frange urbaine ouest caractérisée par la zone UEs. Ainsi le résultat attendu est que la construction de bâtiments annexes situés dans la zone **UES** soit autorisée sous réserve : de respecter les emprises maximales indiquées aux règles générales et de ne pas s'implanter au-delà de la partie de construction principale (habitat) située au plus proche de la frange littorale ouest (caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation). • Toutefois, la construction de bâtiment annexe qui, pour des motifs d'ordres techniques ne peut répondre aux dispositions énoncées ci-dessus: un positionnement pourra alors être envisagé en direction de la frange littorale Ouest.

Schémas (non exhaustifs) présentés à titre d'illustration pour exprimer que l'implantation du **bâtiment annexe doit s'effectuer à l'intérieur du rayon** de **40 m** défini à partir de **la projection verticale du volume de la construction principale** (emprise au sol) et **sans créer d'avancée au-delà de la partie de construction** (habitat) **située au proche de la frange littorale ouest .**

(Pour rappel: la frange littorale Ouest est caractérisée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation).





DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

Pour les équipements d'intérêt collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère, l'emprise au sol n'est pas limitée.

U – II.1.7	**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

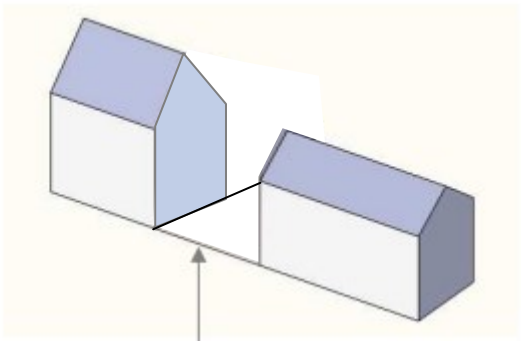
RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U :

- La hauteur maximales est mesurée au point le plus haut de la construction (hors cheminées) à partir du terrain naturel avant travaux. Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements....), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tel que fi l d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

- Pour assurer une meilleure intégration urbaine lorsqu'il existe un alignement spécifique du bâti sur rue et que la construction nouvelle s'implante dans un espace situé entre deux parcelles bâties dont il convient de respecter l'ordonnancement: la hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de faîtage de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe, afin de contribuer à une harmonie d'ensemble.

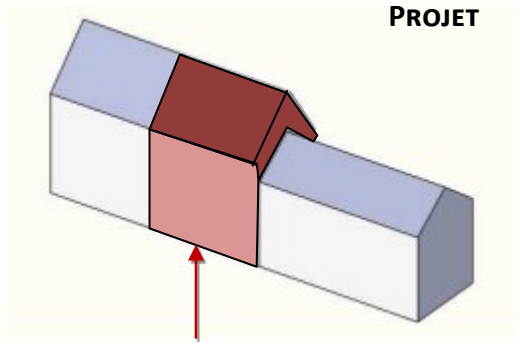
Schémas présentés à titre d'illustration pour exprimer le principe de la gestion des hauteurs par rapport à une construction contigüe existante

ETAT INITIAL



Espace situé entre deux parcelles bâties dont il convient de respecter l'ordonnancement

PROJET



Construction neuve

La hauteur de faîtage de la nouvelle construction ne doit pas dépasser la hauteur de faîtage de la construction existante (la plus haute) qui lui est contigüe

U – II.1.8	**HAUTEUR MAXIMALE** AUTORISÉE

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

(constructions et extension de ceux existants à la date d'approbation du PLU):

UC (y compris UCr et UCc) **/UL**	• Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.
UE /UES	• Lorsqu'il n'existe pas d'alignement spécifique du bâti sur rue: la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage, avec 7 m à l'égout du toit ou acrotère.

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES POUR LES BÂTIMENTS ANNEXES

(constructions et extensions de ceux existants à la date d'approbation du PLU)

TOUTES ZONES **U**	• La hauteur maximale de l'annexe est limitée: – soit à **5,00m** au faîtage – soit à **3,50 m** à l'acrotère ou à l'égout du toit

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

TOUTES ZONES **U**	• Pour les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou les bâtiments à l'architecture balnéaire: l'extension des constructions existantes: – doit se faire en harmonie avec la construction originelle et sans surélévation du bâtiment principal. – la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage sous réserve que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à la hauteur du bâtiment initial.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics: même s'ils sont situés à l'intérieur de la trame paysagère.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux constructions qui ne respectent pas déjà la règle, dans ce cas l'extension est autorisée sous réserve qu'elle ne dépasse pas la hauteur de la construction initiale.

Article **U - II.2**	**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

OBJECTIFS

Objectifs à atteindre concernant l'aspect et la volumétrie des constructions pour obtenir une qualité architecturale, environnementale et paysagère :

Garantir la pérennité de la trame paysagère et conserver son caractère évolutif

- Préserver le taux de la trame paysagère du bourg (maintien d'une surface à caractère arboré : arbre, arbrisseau, arbuste fort…)
- Concilier la protection du patrimoine végétal, composante majeure du paysage urbain, et la valorisation des terrains concernés. La notion de conciliation et le caractère évolutif de la trame paysagère conduisent à édicter des mesures réglementaires « souples » et une inscription schématique aux OAP afin d'en permettre une évolution.

Assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement :

- L'aspect général du projet devra permettre une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.
- Garantir une insertion harmonieuse dans l'environnement urbain et paysager tout en tenant compte des caractéristiques architecturales des constructions existantes en fonction de la particularité de chacune des zones.
- Assurer une bonne insertion de la construction nouvelle dans son environnement tout en tenant compte de la trame paysagère existante (à la date d'approbation du PLU)et présentée schématiquement au document des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Favoriser l'insertion dans le contexte urbain :

- Contribuer à une harmonie d'ensemble, notamment lorsqu'il s'agit de conserver l'ordonnancement de fait, des constructions contiguës.
- Rechercher une qualité architecturale qui visera aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Ne pas porter atteinte au caractère des lieux ou à l'intérêt des lieux avoisinants :

- L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.
- Accorder les couleurs et l'aspects des matériaux , avec ceux présents sur le site (couleurs des matériaux locaux).

L'Outil de vérification et les précisions seront indiqués par le pétitionnaire dans la notice descriptive du projet et dans le volet paysager déposé lors de la demande de permis de construire. Le pétitionnaire devra décrire son projet et exprimer au travers de son insertion graphique, une volonté architecturale et une bonne intégration dans l'environnement au regard du contexte général dans lequel s'inscrit son projet de construction.

Les résultats sont attendus pour l'ensemble des zones U par application des dispositions présentées dans les articles suivants.

U - II.2.1	CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES VOLUMETRIES/ MATERIAUX

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Les **volumétries** des futures constructions

- Elles devront de préférence faire référence à l'architecture locale et s'apparenter aux volumétries des bâtiments à l'architecture traditionnelle ou des bâtiments à l'architecture Balnéaire, selon l'architecture présente sur le site dans lequel s'inscrit le projet.
- Dans un souci d'homogénéité, les volumétries présentes dans un même ensemble de constructions mitoyennes devront s'accorder les unes aux autres notamment concernant le type de toiture choisie. Cette disposition s'applique également entre l'annexe et la construction principale notamment concernant le type de toiture choisie
- Les projets contemporains ne faisant pas référence à l'architecture locale devront s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Ils devront justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.

Les **matériaux de façade**

- Les matériaux non destinés par nature à demeurer apparents tels que parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre …, doivent être recouverts d'un revêtement prévu à cet effet, de tonalité proche des matériaux utilisés dans les bâtiments à l'architecture traditionnelle ou dans les bâtiments à l'architecture balnéaire situés à proximité (pierre de pays, brique, bois, ardoise, tuile...)de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle ou balnéaire pourront être autorisés à condition de justifier qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant. Les matériaux d'imitation sont interdits.
- Pour les projets contemporains ne faisant pas référence à l'architecture locale, les matériaux non présents dans l'architecture traditionnelle ou balnéaire sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.
- Les couleurs et aspects des matériaux pour les bâtiments principaux et annexes s'accorderont entre eux et avec les autres bâtiments présents sur le site (couleurs des matériaux locaux). Les annexes et abris de jardin devront pouvoir présenter des matériaux inspirés du terroir.

Les **matériaux de couverture**

- Les matériaux autorisés pour les toitures qui présente un faîtage sont l'ardoise ou un matériau de couleur ou d'aspect similaire ; la tuile n'est autorisée que si elle est présente dans l'environnement proche. L'utilisation de matériaux d'un autre aspect (zinc, tuile ou bac acier ...) que l'ardoise est autorisée pour les toitures à faibles pentes.
- D'autres matériaux peuvent être autorisés pour les projets contemporains sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante. Les matériaux de type bitumeux seront refusés.

EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GÉNÉRALES, POUR LES ZONES:

UL	• Les volumétries des futures constructions devront s'apparenter aux volumétries des constructions balnéaires
UC(y compris UCr/ sauf UCc)	• Les volumétries des futures constructions devront s'apparenter aux volumétries des constructions traditionnelles

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

BÂTIMENTS à l'architecture **TRADITIONNELLE**	• Les rénovations et extensions devront préserver la silhouette générale des bâtiments existants et s'accorder avec l'architecture d'origine. • Les extension sont autorisées uniquement en façade « côté jardin » et dans le prolongement du pignon ou de la façade. Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment (pierre de pays, brique, bois, ardoise, tuile).
BÂTIMENTS à l'architecture **BALNEAIRE**	• Les rénovations et extensions devront s'accorder avec la silhouette générale des bâtiments existants et l'architecture d'origine. • Les extensions doivent permettre la lecture du volume initial et s'édifieront de préférence sur les pignons et les façades arrières comportant moins d'ouvertures. • Les vérandas sont interdites sur les façades en front de mer. • Les couleurs et aspects des matériaux employés s'accorderont avec les matériaux d'origine du bâtiment. • L'utilisation de la tuile ou tout matériau d'aspect similaire est interdite excepté si elle préexiste sur le bâtiment.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics
- Pour le sous-secteur UCc, il n'existe pas de règle concernant les caractéristiques de la volumétrie et des matériaux

U - II.2.2 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES TOITURES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- La pose de matériaux spécifiques (panneaux solaires, photovoltaïques, ...) permettant la mise en œuvre de systèmes à énergies renouvelables est autorisée en toiture à condition que le projet ne soit pas en contradiction avec les autres règles concernant les caractéristiques architecturales des façades, et toitures des constructions et qu'ils 'intègrent parfaitement à la construction ou dans le site dans lequel elle s'inscrit. Les panneaux solaires seront encastrés dans la toiture et entreront dans la composition de l'architecture.

UC (y compris UCr/ sauf UCc)	• Les toitures Mansart sont autorisées dans la limite d'un seul niveau aménagé dans les combles. • Pour les autres types de toitures sur les corps principaux: elles présenteront des pentes d'au moins 40°, leurs angles s'accorderont avec ceux des bâtiments proches ou mitoyens.
UE/ UES	• Les toitures à pentes et les toitures terrasses sont autorisées sur les corps principaux des bâtiments • Les projets de toiture contemporaine sont autorisés sous réserve de justifier de la prise en compte du contexte environnant et de leur capacité à s'inscrire dans l'ambiance bâtie existante.
UL	• Les toitures terrasses sont interdites. • Les toitures des corps principaux présenteront des pentes d'au moins 45°.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

BÂTIMENTS à l'architecture **TRADITIONNELLE** et **BÂTIMENTS** à l'architecture **BALNEAIRE**	• **Les toitures** conserveront leurs silhouettes et leurs pentes d'origine. • **Les toitures des extensions** s'accorderont avec les pentes existantes des corps principaux des constructions. • **Les couvertures** seront réalisées en ardoises ou tout autre matériau d'aspect identique à l'ardoise.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêt collectifs et les bâtiments publics.
- Pour le sous-secteur UCc, il n'existe pas de règle concernant les caractéristiques des toitures.

U - II.2.3 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES OUVERTURES/ FACADES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Pour l'extension des constructions existantes et pour les constructions neuves une vigilance particulière sera apportée sur l'ordonnancement des ouvertures en façades : veiller à conserver une composition symétrique ou asymétrique mais dans tous les cas proportionnée.

CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS au titre du L.151-19

BÂTIMENTS à l'architecture **TRADITIONNELLE**	• Les ouvertures d'origines seront conservées. • Les lucarnes réalisées en façade seront uniquement des lucarnes fronton inspirées des modèles traditionnels. • Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes sur les corps principaux. • Les coffres apparents des volets roulants sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion (intégrés en volume et en couleur) • En façade et pignon sur rue, les ouvertures qui ont été condamnées par le passé seront ré-ouvertes en priorité, d'autres ouvertures pourront être créées sous réserve de conserver le gabarit des ouvertures existantes. • Les châssis de toit ne sont autorisés que si le dispositif s'harmonise avec les ouvertures existantes et sous réserve de présenter des proportions verticales à pose encastrée.
BÂTIMENTS à l'architecture **BALNEAIRE**	• Les façades principales conserveront leur composition d'origine. • Les ouvertures d'origine seront conservées. • Les ouvertures créées reprendront les gabarits des ouvertures existantes, elles seront positionnées de préférence sur les pignons afin de ne pas perturber la composition des façades. • Les coffres apparents des volets roulants sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion (intégrés en volume et en couleur)

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics

U - II.2.4 CARACTÉRISTIQUES DES CLOTURES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf lorsqu'il s'agit d'assurer la continuité entre les volume construits dans le cas d'un retrait de la construction par rapport à un alignement spécifique.
- Les talus boisés existants, haies végétales et murets traditionnels constituent des clôtures à maintenir au mieux et à entretenir.
- Pour l'ensemble des clôtures, l'emploi de plaques préfabriquées (béton) est interdit ainsi que les haies de conifères.

CLÔTURE EN FAÇADE SUR RUE:

	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
UC / UL	• Si elles sont envisagées, les clôtures seront : – soit exclusivement minérales et opaques (pierres de pays appareillées ou agglomérés enduits par exemple), leur hauteur sera limitée à 0,80 m, – soit minérales et surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,50 m. • Les clôtures pourront être accompagnées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ne dépassant pas 1,80 m.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Les haies naturelles formant clôtures devront prioritairement être conservées et les clôtures à édifier devront privilégier les clôtures végétales (composées d'essences locales) accompagnées ou non d'un grillage (et de poteaux). • Lorsque le grillage existe, il devra être positionné côté propriété privée et la haie côté rue.
UE /UEs	**EN COMPLÉMENT DES RÈGLES GENERALES, SONT AUTORISÉES POUR LES ZONES UE /UEs:** • Si elles sont envisagées, les clôtures seront : – soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m, – soit constituées d'un grillage et de poteaux, accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m *(haie côté rue - grillage côté propriété privée)*. – soit constituées par une haie vive composée d'essences locales doublée de clôtures minérales ou en bois, la hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80 m *(haie côté rue – clôture minérale ou bois côté propriété privée)*	

CLÔTURE EN LIMITE SEPARATIVES:

	Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
UC / UL / UE /UEs	• Si elles sont envisagées, les clôtures seront : – soit minérales et surmontées d'un grillage, d'une grille ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ainsi constitué ne dépassant pas 1,80 m. – soit en bois ou d'aspect similaire (matériau composite…) , dans tous les cas la teinte sera neutre et non vive. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m. – soit exclusivement végétales et composées d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m. – soit constituées d'un grillage et de poteaux, accompagnés d'une haie vive composée d'essences locales, leur hauteur sera limitée à 1,80 m. • Les clôtures minérales ou en bois pourront être accompagnées ou non d'une haie vive composée d'essences locales ne dépassant pas 1,80 m.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Les haies naturelles formant clôtures devront prioritairement être conservées et les clôtures à édifier devront privilégier les clôtures végétales (composées d'essences locales) accompagnées ou non d'un grillage (et de poteaux).

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Les règles ne s'appliquent pas aux équipements et bâtiments d'intérêts collectifs et les bâtiments publics.

U - II.2.5 OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel .

Article U - II.3	TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

U – II.3.1 TRAITEMENTS DES ESPACES NON BÂTIS AU SOL

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
• **Les haies et les talus plantés existants** seront maintenus ou reconstitués à proximité, et plantés d'essences locales. • **Les haies et espaces boisés identifiés au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-23** du Code de l'Urbanisme devront être protégés : – les occupations et utilisations des sols, travaux ainsi que les coupes, abattages ne devront pas compromettre l'existence et la pérennité de la haie ou talus concerné. Si tel était le cas, ces éléments devront être remplacés ou reconstitués par des éléments équivalents (arbres, arbustes ou talus), assurant à terme la même fonction. – Les travaux* ayant pour effet de détruire partiellement ou totalement les haies et talus représentés sur le document graphique du PLU sont soumis à l'autorisation préalable du maire. Celui-ci peut la refuser, ou exiger que la destruction soit compensée par la reconstitution de talus et la replantation de haies constituées d'espèces locales pour restituer ou améliorer la fonction initiale . *(* Sont considérés comme travaux soumis à demande préalable : tout arasement de talus, arrachage de haies, coupe à blanc ne permettant pas la reprise des souches.)*	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Avant chaque travaux d'entretien ou de réalisation d'une extension ou d'une construction neuve, il convient de consulter le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de tenir compte de la trame paysagère existante pour en assurer le maintien dans les conditions prévues aux OAP. • Indépendamment des projets de construction ou d'aménagement, la suppression de tout ou partie de la trame paysagère identifiée aux OAP est interdite ainsi que le défrichement ou tous travaux de nature à porter atteinte à l'intégrité ou à la pérennité de la trame paysagère (le rabattage drastique et les coupes à blanc sont assimilés à une suppression partielle ou totale de la trame paysagère). • Pour les parcelles concernées par la trame paysagère, les haies et espaces plantés devront prioritairement être conservées. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction. **Exceptions :** • Les travaux de tailles visant à l'entretien et au maintien de la trame paysagère. • L'enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ; • La suppression de la trame paysagère (en totalité ou pour partie) peut être admise pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants, le prélèvement destiné au chauffage. Ces interventions ne sont autorisées que sous réserve de remplacement conformément aux mesures compensatoires comme mentionnées aux OAP (cas n°1). • Lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de la construction: Les transformations réalisées à l'intérieur de la trame paysagère devront compenser l'espace qui aura été prélevé sur la trame en reconstituant l'état arboré présent aux OAP à la date d'approbation du PLU. Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale.

U – II.3.2 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTERIEUR DE LA TRAME PAYSAGERE** (OAP)
• Des plantations d'essences locales variées seront réalisées en accompagnement des dépôts et autres installations. Les végétaux devront être adaptés à l'environnement. Les aires de stationnements pourront être arborées. • L'implantation de constructions (ou d'autres installations, telles qu'elles sont autorisées dans la présente zone) ne doit être accompagné ni d'un arrachage, ni d'un abattage systématique des arbres existants sur le terrain d'accueil (qu'ils constituent des massifs boisés ou des talus). • Les surfaces libres de toute construction devront être aménagés en surface non imperméabilisée pour au moins 30 % dont 20% traités en espaces verts plantés, intégrés au projet et adaptés à l'environnement. Lorsqu'il s'agit d'une opération d'ensemble, le pourcentage pourra être défini sur la globalité du projet.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • Avant chaque réalisation d'une extension ou d'une construction neuve , il convient de consulter le document des **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation, afin de tenir compte de la trame paysagère existante et d'assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

Article U – II.4	OBLIGATIONS EN TERME D'AIRES DE STATIONNEMENT

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations liées aux activités autorisées, doivent être assurées en dehors des voies publiques ou privées.
- Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.
- La mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement pour les véhicules motorisés est autorisée lorsque les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES:

- Il n'est pas imposé la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article U – III.1	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGÈRE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTÉRIEUR DE LA TRAME PAYSAGÈRE** (OAP)
• Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. • Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. • Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les voies nouvelles en impasse ne devront pas desservir plus de 10 constructions, et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité. • Les allées uniquement piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 1,50 m minimum.	**<u>En supplément des conditions énumérées ci-contre</u>:** • Les haies devront en priorité être conservées. Toutefois, lorsqu'un défrichement ou un arasement s'avère nécessaire pour permettre la réalisation de l'accès: • Les transformations réalisées à l'intérieur de la trame paysagère devront compenser l'espace qui aura été prélevé sur la trame en reconstituant l'état arboré présent aux OAP à la date d'approbation du PLU. • Pour les propriétés foncières communales qui supportent la trame paysagère et qui nécessitent une adaptation, la compensation pourra s'effectuer sur une autre parcelle communale. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

U – III.1.1	CONDITIONS D'ACCES

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Pour les constructions et parcelles situées **EN DEHORS DE LA TRAME PAYSAGÈRE** (OAP)	Pour les constructions et parcelles situées **A L'INTÉRIEUR DE LA TRAME PAYSAGÈRE** (OAP)
• Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée. • Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. • Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. • Aucune construction ne peut être desservie par les pistes cyclables, les sentiers piétons, les sentiers touristiques et la servitude de passage le long du littoral.	**En supplément des conditions énumérées ci-contre:** • La création d'accès (nombre et positionnement) devra être limitée à ce qui est strictement nécessaire pour desservir une ou des constructions, compte tenu du nombre de logements desservis. • Un état des lieux de la trame paysagère devra être réalisé par le pétitionnaire avant tout projet de construction.

Article U – III.2	CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Réseau public d'eau :

- Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

Condition de desserte par les réseaux d'énergie (électricité, gaz, éclairage public, fluides divers):

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

Condition de desserte pour les réseaux de communication numérique:

- L'enterrement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain ou lorsque le réseau primaire est projeté.

Condition de desserte par les réseaux d'assainissement - eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

U – III.2.1	CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

RÈGLES GÉNÉRALES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES U

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir la limitation de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.
- Il sera préféré en priorité des méthodes alternatives par infiltration (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration ...) au rejet systématique dans les réseaux d'assainissement existants.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être récupérées sur la parcelle au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (puisard, bassin tampon, fossé...).
- Il devra être imposé d'évacuer les eaux de pluie par infiltration si les capacités d'absorption du sol le permettent, ou, dans le cas inverse, qu'il soit prévu l'obligation, pour les opérations d'aménagement, de réaliser des mesures compensatoires au ruissellement généré par les surfaces imperméabilisées de cette opération, avec l'objectif de ne pas rejeter dans les cours d'eau un débit supérieur à celui généré avant l'urbanisation.
- Le remblai de tous fossés, douves permettant la régulation des eaux pluviales est interdit