

Chapitre VI. Règlement applicable à la zone UM

*

* *

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des équipements d'accueil à vocation touristiques et sportives.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM1 - Occupations et Utilisations du Sol interdites

- Les constructions suivantes:
 - Les habitations, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les constructions à usage de dépendances, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les commerces, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les industries et constructions à usage d'artisanat
 - les bureaux et services, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les entrepôts commerciaux
 - les constructions agricole et agricole à usage familial
 - les constructions à usage de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - Les carrières
 - Les habitations légères de loisirs

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
 - Les parcs résidentiels de loisirs
 - Les dépôts divers,
 - les garages collectifs de caravanes
 - les aires de stationnement, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans les cas visés à l'article 2
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés)
 - les parcs d'attractions

Article UM2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les hôtels,
- Les service public ou d'intérêt général à condition qu'ils soient liés aux équipements touristiques et sportifs en rapport avec l'environnement maritime et balnéaire.
- À condition qu'elles soient strictement nécessaire au fonctionnement des occupations du sol autorisés, les occupations et utilisations du sol ci-après :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les commerces
 - les dépendances, nécessaires à la vie ou la commodité des occupants et utilisateurs de la zone
 - Les constructions à usage de stationnement de véhicules,
 - Les constructions à usage de bureaux et de services
 - les abris
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à la condition que leur aménagement participe à l'amélioration des lieux et du paysage
- Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone.

Pour les constructions et installations autorisées à usage d'habitation, hôtelier ou d'équipement recevant du public, le premier plancher habitable devra être situé au moins 0,20 mètre au-dessus du niveau de la chaussée.

Toutefois, une cote supérieure pourra être exigée dans des secteurs ayant fait l'objet d'inondation.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

Article UM3 - Accès et voirie

Accès :

- 1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- 2- Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, et aux handicapés, indépendants des accès des véhicules.

Les abords des accès doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Article UM4 - Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

II- Assainissement

Eaux usées

- 1- Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- 2- L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant la gestion des eaux pluviales.

Les apports d'eaux pluviales dans le réseau doivent être minimisés lorsque celui-ci existe.

Les rejets d'eau pluviales doivent être maîtrisés à l'unité foncière par des dispositifs d'infiltration correspondant à la réglementation, et en fonction des contraintes du terrain. Le débit d'écoulement ne doit pas être supérieur après construction à ce qu'il était avant la construction.

Article UM5 Caractéristique des terrains

Non réglementé

Article UM6 Implantation par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations pourront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Afin de préserver les espaces dunaires des aménagements décrits à l'article UM13 seront effectués.

Article UM8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UM9 – Emprise au sol

Non réglementé

Article UM10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues.

La hauteur totale ne devra pas excéder 14,00 mètres au faîtage.

Article UM11 – Aspect extérieur des constructions

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 l'ouvrage 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.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages ;
- du type d'ouvertures et de leur positionnement ;
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs ;
- du type de clôtures.

Par un souci d'intégration au tissu urbain existant, les projets devront s'inspirer et être en conformité avec le voisinage.

1) Les façades

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, et les placages. Les garde-corps ou tout autre élément transparents fumés sont interdits.

Les matériaux qui le requièrent devront être enduits ou peints.

Les murs des constructions devront respecter les palettes de couleurs présentée ci-après, sauf s'ils sont en brique.

L'aspect du bois non vernis est autorisé de façon ponctuelle.

Les constructions devront comprendre des éléments de modénature afin de varier les rythmes des façades et de permettre une bonne application de la charte des couleurs (frises, corniches, linteaux...).

Les vérandas sont interdites sur rue si elles ne s'intègrent pas bien dans le tissu bâti environnant.

2) Les ouvertures

Les volets roulant à caisson extérieur sont interdits.

3) Les toitures

- Les constructions principales et tout corps de bâtiment ou annexe doivent être couvertes par des toitures s'insérant correctement dans leur environnement.

- Des formes de couverture variées peuvent être autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère du site inscrit, et dès lors que leur choix est argumenté et motivé pour des raisons architecturales et paysagères.

- Les toiture-terrasses ne sont autorisées sur la totalité de la toiture que si elles servent de support à la mise en œuvre de la norme Haute Qualité Environnementale (exposition de panneaux solaires, isolations végétalisées...).

4) Les couvertures

- Sont acceptées les toitures qui présentent une couleur et une nature semblable à celle des matériaux traditionnels des toitures existantes et s'insérant harmonieusement dans leur environnement bâti et naturel : notamment tuiles, ardoises.

- Les matériaux translucides sont autorisés pour les annexes, ainsi que sur une partie de la toiture des constructions principales (puit de lumière).

- Les couvertures d'aspect chaume ou tuile mécanique de ton vieilli, en bardage métallique, ainsi que l'emploi de tout matériau brillant sont interdits.

8) Les clôtures

Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines. Elles doivent être régulièrement entretenues.

9) Les annexes, dépendances et abris de jardin

Les matériaux seront choisis en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

10) Les postes électriques, réseaux et divers équipements

- Dans toute la mesure du possible, les réseaux électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

- Les antennes paraboliques doivent être disposées de la façon la plus discrète possible, notamment sur les façades, de façon à n'être pas en vue de l'espace public.

- Les climatiseurs doivent être installés à l'arrière des constructions, afin de ne pas être vus depuis les voies.

- Les postes électriques et autres ouvrages techniques ou sanitaires, publics ou privés, sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions que les autres et doivent s'intégrer à leur environnement bâti et « naturel ». Il est recommandé de les entourer de haies végétales, à moins qu'on souhaite les intégrer aux constructions voisines.

Article UM 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Les caractéristiques minimum des places de stationnement des voitures sont les suivantes :

- 2,5 x 5 mètres par place;
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 3,5 mètres si le stationnement est en épi à 45°
- voie d'accès d'une largeur supérieure ou égale à 5 mètres si le stationnement est perpendiculaire à la voie.

Toute construction qui le requiert doit prévoir le stationnement des deux-roues :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou hôtelier :

Pour toute construction supérieure à 150 m² de surface de plancher, il sera prévu des emplacements pour les deux-roues à raison de 1,50 m² par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Pour toute construction supérieure à 400 m² de surface de plancher, les emplacements devront être réalisés dans un local.

- Pour les constructions à usage de bureau, de commerce, d'artisanat :

1 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher à usage de bureau, de commerce, d'artisanat.

Article UM 13 - Espaces libres et plantations

Aménagement des limites séparatives

Afin de préserver les espaces dunaires, on effectuera les interventions suivantes :

- restauration en pente douce,
- pose de ganivelles séparatives, ...

Clôtures végétales

- Les clôtures végétales doivent être régulièrement entretenues.
- Les traitements des haies doivent utiliser les essences recommandées : sont en particulier interdits landys, cyprès et thuyas.

Abords des aires de stationnement

- Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.
- Ces plantations doivent utiliser les essences préconisées.

Essences préconisées

Les arbres à haute tige seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Aulne glutineux, Frêne commun, Charme, Chêne pédonculé, Érable sycomore, Orme résistant, Pommier, Peuplier tremble, Saule blanc, Tilleul d'Europe...

Les arbustes et haies seront choisis principalement parmi les essences suivantes : Argousier, Érable champêtre, Noisetier, Fusain d'Europe, Prunellier épine noire, Saule cendré, Saule marsault, Saule des vanniers, Saule pourpre, Troène, Viorne lantane...

La plantation d'espèces invasives comme la Renouée du Japon est interdite.