

Chapitre VIII. Règlement applicable à la zone UZA

*

* *

Il s'agit d'une zone urbaine de densité élevée, affectée à l'habitat, l'hôtellerie, le commerce et les services, ainsi qu'aux activités sans nuisance.

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

Article UZA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Le stationnement des caravanes (sauf pour les chantiers), les terrains d'accueil de camping et de maisons mobiles.
- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts de toutes sortes.
- L'ouverture de toute carrière.
- Les habitats légers de loisirs.

Article UZA 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous condition

- Les constructions à usage d'habitation.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics.
- Les constructions à usage de bureaux ou de services.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants dès lors que les dispositions prévues aux articles 3 à 14 du présent règlement appliquées à l'ensemble de la construction soient respectées.
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
 - les aires de stationnement
 - les aires de jeux, de loisirs ou de sport
 - les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions et aménagements autorisés dans la zone
 - les plans d'eau
- Les constructions à usage touristique et de loisirs ainsi que les dépendances qui leur sont éventuellement nécessaires.

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

Article UZA 3 : accès et voirie

I- Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

II- Voirie

Les voiries nécessaires à la desserte de toute opération doivent pouvoir être, dans la mesure du possible, classables dans le domaine public communal.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristique techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent manœuvrer.

Les voiries devront, être traitées avec des matériaux nobles (briques, pavés...) ou d'origine régionale (graviers de carrière).

Les conditions d'accès automobile devront être soumises à l'autorisation des services compétents.

Il pourra être envisagé dans cette zone la réalisation d'îlots d'habitation dont les immeubles ne seront pas normalement desservis par véhicule individuel. Dans ce cas, il est fait obligation :

- de prévoir, à proximité, les parkings nécessaires à ces habitations.
- de les desservir par des accès piétonniers.
- de prévoir des services de sécurité et des services publics (ordures ménagères...)

Article UZA 4 : Desserte par les réseaux

I- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

II- Assainissement

Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction autorisée dans la zone, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation.

Les constructions ne pouvant être raccordées sur le réseau d'assainissement ne sont pas admises.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et, le cas échéant, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain en accord avec les services techniques compétents.

III- Réseaux divers

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc....) doivent être souterrains.

Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour les opérations importantes.

Aucune antenne individuelle de télévision ne pourra être admise, les bâtiments devront être raccordés à l'antenne collective installée dans le secteur.

Article UZA 5 : caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UZA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

L'alignement des constructions est autorisé depuis la limite des voies existantes ou à créer ou avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à celles-ci.

Article UZA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de l'unité foncière doit être au moins égale à 4 mètres et jamais inférieure à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 4 mètres ($L > \text{ou} = H - 4$).

Toutefois, et sous réserve de l'application du présent règlement, sont autorisées :

I- à l'intérieur d'une bande de 18 mètres de profondeur à partir de la limite de la voie :

la construction de bâtiments jouxtant les limites latérales de l'unité foncière.

II- à l'extérieur de cette bande de 18 mètres

la construction du bâtiment jouxtant la limite séparative dont la hauteur n'excède pas 3,50 m à partir du sol naturel de l'unité foncière d'implantation.

Aucun bâtiment ne pourra être construit en limite séparative avec le terrain d'implantation du golf, une distance minima de 4 mètres devra être respectée.

Article UZA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 2 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UZA 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article UZA 10 : hauteur maximale

I- Hauteur à l'égout de toiture

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,80 m à l'égout de toiture, le niveau de référence pris en compte est celui de la voirie de desserte principale.

II- Hauteur absolue

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrage technique et autre superstructure exclus.

La hauteur maximale est fixée à 14 m.

Un dépassement de 2 m maximum pourra être autorisé de façon à créer un événement architectural à caractère exceptionnel formant signal et qui devra être justifié par le parti architectural retenu (exemple : clocheton...)

Article UZA 11 : aspect extérieur

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.

On s'inspirera du cahier de recommandations architecturales joint en annexe du présent règlement.

Article UZA 12 : stationnement

Les places de stationnement seront aménagées sur la parcelle même de l'opération.

Pour les groupes de constructions et immeubles collectifs à usage d'habitation :

- une place de stationnement par logement jusqu'à 3 pièces
- un tiers de place par pièce supplémentaire

Pour les logements construits individuellement :

- une place de stationnement par habitation jusqu'à 3 pièces
- deux places de stationnement par habitation de 3 à 6 pièces
- trois places de stationnement par habitation de plus de 6 pièces

Pour les hôtels et restaurants :

- une place de stationnement par chambre ou unité d'habitation
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

Ces espaces pourront toutefois être diminués pour tenir compte des aires publiques aménagées à proximité. L'autorité chargée de la délivrance du permis de construire décidera sur ce point.

Pour les commerces :

Pour les constructions à usage commercial d'au moins 300 m² de surface de vente, il est imposé une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Il devra être prévu les espaces nécessaires aux livraisons.

En cas de nécessité architecturale ou technique ou en cas de desserte piétonne des bâtiments, le constructeur pourra aménager simultanément sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, ou participer à la réalisation de parkings publics proportionnellement au nombre de place qu'il ne peut aménager, dans les conditions fixées par les articles R 332.17 à R 332.23 du Code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement seront fractionnés en alvéoles paysagères ceintes de haies vives suffisamment étoffées pour constituer des brise-vent et des écrans visuels ; des arbres de hautes tiges ponctueront ces alvéoles.

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 :

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

Article UZA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les aires de jeux, placettes ou espaces libres seront localisés de préférence en cœur d'îlot et en liaison avec les espaces publics de la Z.A.C.

La végétation existante devra être au maximum préservée et ce particulièrement sur le flanc des dunes, si pour les besoins des constructions elle devait être supprimée, une nouvelle fixation efficace des dunes devra être impérativement mise en œuvre.

Les plantations devront être constituées par des végétaux d'essence locale (voir liste en annexe).