

I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

► La vocation des zones

Il s'agit au travers des articles 1 et 2 de définir la vocation de la zone, c'est-à-dire le type d'occupation du sol qui sont autorisés.

Zone à vocation habitat principalement

Dans les zones Uaa, Uab, Uac, Uaf, Uba, Ubb, Ubc, Ubt, 1AUa, 1AUb, la vocation d'habitat est prédominante, bien qu'une certaine mixité soit recherchée entre l'habitat et les activités ne générant pas de nuisances. Les zones Ubd et Ubr sont également à vocation d'habitat, mais sous l'angle de la restauration et la rénovation du bâti existant, en limitant les possibilités d'extension et en y interdisant la construction de nouvelles habitations. La zone Ubv est dédiée à l'accueil des gens du voyage, tandis que la zone Ubt permet plus particulièrement les activités liées à la thalassothérapie (et activités d'hôtellerie associées).

Zone à vocation agricole et naturelle

Dans les zones dites naturelles et agricoles, la vocation de la zone est stricte et les quelques exceptions possibles sont très encadrées. L'objectif est de favoriser l'agriculture professionnelle, et de limiter les possibilités d'agriculture de loisirs qui consomment du foncier.

Zone de loisirs

Dans les zones Ul et Nl, la vocation est donnée aux activités de loisir et sportives. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées, et de tenir compte du Plan d'Exposition au Bruit.

- La zone Ulb : centres de vacances
- La zone Ulc : activités sportives et hébergement de plein air
- La zone Ulg : golf (club-house)
- Le zone Nla : camping
- La zone Nlb : évènementiel de plein air
- La zone Nlg : parcours de golf
- La zone Nli : aérodrome

I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

Zone d'activités économiques

Dans les zones Ui et 1AUi, la vocation est donnée aux activités économiques. Des sous-secteurs ont été créés afin d'encadrer plus précisément les occupations du sol autorisées :

- La zone Uia et 1AUia : activités artisanales, industrielles, tertiaires.
- La zone Uib : activités artisanales et commerciales de conserverie, et renouvellement urbain
- La zone Uie : stationnement de longue durée
- La zone Uip1 : activités portuaires et maritimes
- La zone Uip2 : école de voile (activités maritimes de loisirs)

► Les critères nécessaires à la viabilisation

Les articles 3, 4 et 5 définissent les conditions nécessaires pour que la construction soit autorisée en matière de desserte, accès, réseaux (EDF, téléphone, eau) d'assainissement et de gestion des eaux pluviales.

En règle générale, les secteurs où les constructions sont autorisées sont soit réputés viabilisés, soit les réseaux sont existants à proximité immédiate.

Pour les secteurs non reliés à l'assainissement autonome, il est précisé que le terrain devra avoir les aptitudes nécessaires pour disposer d'un assainissement conforme.

Le traitement des eaux pluviales est encadré par des règles issues du futur Zonage d'Assainissement Pluvial qui prévoit des mesures de limitation des débits de fuite en sortie d'opérations.

► Les critères définissant les formes urbaines

Les règles inscrites aux articles 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 du règlement écrit permettent de définir les formes urbaines adaptées aux objectifs de chaque zone. En fonction de la localisation des constructions, dans le but d'assurer une trame urbaine cohérente au bourg et l'intégration des constructions en campagne, les règles régissant la construction sont diversifiées.

D'une manière générale, le but du règlement de ce PLU va dans le sens d'un urbanisme durable en tenant compte des apports solaires et en laissant la possibilité de réaliser des constructions avec de nouvelles techniques, plus respectueuses de l'environnement, et en permettant une densification mesurée (la commune étant située en espaces proches du rivage) Les possibilités des zones Ua sont un peu plus restreintes, afin de protéger le patrimoine architectural.

Les hauteurs

L'article 10 distingue différents points de références de façon à permettre une diversification des formes urbaines dans de bonnes conditions : sommet de la façade et point le plus haut (faîtage des toitures à 2 pans, acrotère, point le plus haut des autres toitures courbes ou monopentes...).

Les hauteurs maximales ont été déterminées en fonction des gabarits existants et souhaités, au regard de la densification envisagée.

Les espaces libres et plantations

Dans les zones couvertes par des orientations d'aménagement, le règlement prévoit que ces espaces libres devront respecter les OAP, qu'ils représentent au moins 10% de la surface de l'opération, et qu'ils tendent à occuper une position centrale, sauf dans le cas où ils intègrent des dispositifs de rétention pluviale.

Le règlement intègre une annexe n°4 qui établit une liste d'espèces végétales invasives à proscrire dans les aménagements.

Le coefficient d'occupation du sol - COS

Dans la plupart des zones, le COS est laissé libre, la définition de l'occupation des sols étant fixée par le rapport entre l'emprise au sol et les hauteurs autorisées. Cependant, deux exceptions sont à noter :

- En secteur Uaf, sections A à D, le COS est fixé à 180%
- En secteur Ubb, le COS est fonction de la taille des parcelles et varie de 40 à 70% (il diminue en même temps que la taille des parcelles augmente)

Depuis la promulgation de la loi ALUR, il n'est plus possible de réglementer les COS. Cependant comme la loi est intervenue après l'enquête publique, la commune a décidé de maintenir les règles du COS et dans le cadre d'une prochaine révision, elle supprimera la réglementation des COS (cf, partie 3 – I.2 – zone Ub).

I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

Zone		COS	Emprise au sol	Hauteur		
				Sommet de la façade et Point le + haut	Faitage	Acrotère
Ua	Uaa	/	Libre – voir planche graphique	9	15	10
	Uab			4,5	8,5	3,5
	Uac			6	10	7
				Sections K à O :		
				9	15	9
	Uaf	Sections E à L : libre Sections A à D : 180%		Sections A à J :		
				13,5m à 21m en cote NGF	20 à 27m en cote NGF	/
Ub	Uba	/	60% pour habitat, 80% pour commerce, artisanat et équipement hôtelier, restaurant	11	15	12
	Ubb	"- Parcelles < 200m ² : COS de 70% - Parcelles comprises entre 200 et 400 m ² : COS de 50% - Parcelles de 400m ² et plus : COS de 40%"	60% pour les équipements hôteliers et restaurants, 40% pour les autres constructions	9	13	10
	Ubc	/	60%	4	8	3,5
	Ubd	/	extension limitée à 50% - 50m ²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension juxte		
	Ubt	/	60%	9	13	12
	Ubv	/	20%	2,5	4,5	3,5
Ubr	Ubr	/	30% d'extension dans la limite de 50m ²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension juxte		
Uj	Ujc	/	libre	6	9	7
	Ujb		40%	9	13	10
	Ujg			6	/	7
Ui	Uia	/	70%	13	13	10
	Uib		60% pour habitat, libre pour les activités et parcs de stationnement	Activité : 11	15	12
	Uip1		libre	Habitat : 8	13	10
	Uip2		limitée à 100m ² pour les extensions	-	10,5	8,5
	Uie		100%	-	10,5	8,5
			100%	6	8	6

Hauteurs données par rapport au boulevard du Goulvars

I.3 Les choix retenus pour établir le règlement écrit

Zone		COS	Emprise au sol	Hauteur		
				Sommet de la façade et Point le + haut	Faitage	Acrotère
Uf	Uf	/	libre		10	7
1AU	1AUa	/	60% pour habitat, 80% pour commerce, artisanat et équipement hôtelier	11	15	12
	1AUb		60% pour les équipements hôteliers, 40% pour les autres constructions	9	13	10
	1AUc		60%	4	8	3,5
	1AUi		70%	13	13	10
2AU	2AU	/		même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
A	Aa	/	libre pour les constructions autorisées, limitées à 30%-30m ² pour les extensions	Habitat : 4	9	4
	Azh		/	-	-	-
	Ab		/	-	-	-
N	Na	/	30% d'extension dans la limite de 30m ²	même hauteur en tous points que le bâtiment que l'extension jouxte		
	Nzh		/	-	-	-
	Nds		/	-	-	-
NI	Nla	/	/	6	10	9
	Nlb			-	-	-
	Nlg1			3	5	4
	Nli			9	12	9