

# P.L.U.


## Plan Local d'Urbanisme

# GUETHARY

# 4

## Règlement

### Dossier d'Approbation

PRESCRIPTION COMMUNE	Débat P.A.D.D.D Commune	Compétence CAPB urbanisme	ARRET CAPB	ENQUETE PUBLIQUE	APPROBATION CAPB
<b>19/02/2015</b>	<b>05/09/2016</b>	<b>01/01/2017</b>	<b>02/02/2019</b>	<b>19/08/2019 au 20/09/2019</b>	<b>22/02/2020</b>
					 a.vanel architecte d.p.l.g. urbaniste o.p.q.u. architecte du patrimoine c.barroso ingénieur agronome écologue

## SOMMAIRE DU REGLEMENT

	<b>pages</b>
<b>REGLEMENT- FICHE DE SYNTHESE P.L.U.</b>	<b>3</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Chapitre 1 <b>ZONE UA</b>	<b>12</b>
Chapitre 2 <b>ZONE UB</b>	<b>22</b>
Chapitre 3 <b>ZONE UC</b>	<b>32</b>
Chapitre 4 <b>ZONE UD</b>	<b>43</b>
Chapitre 5 <b>ZONE UE</b>	<b>53</b>
Chapitre 6 <b>ZONE UF</b>	<b>61</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>67</b>
Chapitre 1 <b>ZONE A</b>	
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>72</b>
Chapitre 1 <b>ZONE N</b>	

**REGLEMENT - FICHE DE SYNTHESE. /P.L.U.**

**Intitulé P.L.U.**  
**CARACTERE DE LA ZONE**

<b>Art</b>	
<b>1</b>	OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES
<b>2</b>	OCCUPATION ET UTILISATION SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<b>3</b>	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
<b>4</b>	CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
<b>5</b>	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES LORSQUE CETTE REGLE EST JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, LE PATRIMOINE OU LA TRADITION Article modifié par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
<b>6</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
<b>7</b>	<b>REGLEMENT OU DOCUMENT GRAPHIQUE</b> IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
<b>8</b>	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE
<b>9</b>	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
<b>10</b>	HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
<b>11</b>	ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE DES QUARTIERS ILOTS IMMEUBLES ESPACES PUBLICS MONUMENTS SITES ET SECTEURS A PROTEGER (CULTUREL, HISTORIQUE, ECOLOGIQUE (article R123.11 du CU)
<b>12</b>	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT
<b>13</b>	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
<b>14</b>	COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS Article sans objet depuis la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.
<b>15</b>	Articles ajoutés Loi Grenelle 2 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
<b>16</b>	OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

## **TITRE I :**

### **DISPOSITIONS GENERALES**

## 1 - LES MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL -

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont **les constructions, à destination de :**

- **habitation,**
- **hébergement hôtelier**
- **bureaux**
- **commerce**
- **artisanat**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **les équipements collectifs**

La démolition totale des constructions anciennes mentionnées sur le plan de zonage au titre du patrimoine remarquable (article L151-19 du code de l'urbanisme) est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection».

Les installations et travaux divers, qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- a) les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- b) les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- c) les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

*Liste non exhaustive.*

Les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou inconvénients pour :

- ♦ la commodité du voisinage,
- ♦ la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- ♦ l'agriculture,
- ♦ la protection de la nature et de l'environnement,
- ♦ la conservation de sites et monuments.

sont soumis aux dispositions de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration. La demande de permis de construire doit être accompagnée de la justification du dépôt de la demande d'autorisation ou de déclaration ou d'enregistrement.

## 2 - LE TERRAIN -

Les demandes d'autorisation, d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire. Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires).

### ***Niveau de référence***

Lorsque les bâtiments jouxtent la limite séparative et que les terrains se trouvent à des niveaux différents, le niveau de la limite parcellaire qui doit servir de référence, en l'absence de définition dans le règlement, est celui du fond le plus élevé tel qu'il existe à la date d'approbation du PLU.

## 3 - LES DIVISIONS FONCIERES -

Une unité foncière peut être divisée. Toute division foncière en vue de la construction est subordonnée à autorisation.

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâti

## 4 - LES HABITATIONS -

Lorsqu'un même constructeur édifie simultanément ou successivement plus d'un bâtiment sur une unité foncière, on se trouve en présence d'un groupe de bâtiments au sens du présent règlement.

Lorsque ces bâtiments sont destinés à l'habitation, il s'agit d'un groupe d'habitations. Un groupe d'habitations peut s'accompagner d'une division foncière.

Les habitations légères de loisirs sont soumises notamment aux dispositions des articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les annexes font partie du programme de l'habitation, mais ne comportent pas de pièces habitables.

**Les « annexes »** sont des constructions détachées du bâtiment principal de l'habitation. Une annexe peut être affectée au garage, à l'abri de jardin, un local technique (piscine, chaufferie), une piscine, etc, dès lors qu'elle constitue un complément ponctuel au programme de logement

Ne sont pas considérées comme annexes les constructions situées en prolongement de la construction principale (extension); une terrasse ou une véranda ne constituent pas une annexe.

## 5 - LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Article supprimé par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## 6 - LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL –

Le coefficient d'emprise au sol définit la surface au sol dont on dispose pour construire (non comprises les cessions gratuites éventuelles): c'est-à-dire la proportion de terrain qui pourra être occupée par des constructions couvertes d'un toit: maison, cabanon, garage, terrasse couverte, etc.

L'emprise au sol est définie comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise au sol (CES) limite ainsi la quantité de sol occupée par la construction, afin d'imposer qu'une partie du terrain reste non bâtie pour des motifs paysagers ou d'assainissement (densité mesurée, espaces verts, infiltration ou recueil des eaux pluviales, etc.).

**Le coefficient d'emprise au sol ne comprend pas les piscines non couvertes si leur hauteur par rapport au terrain naturel est inférieure à 0m60.**

## 7 - LES ESPACES LIBRES, LE STATIONNEMENT, LES ESPACES BOISES ET LES MARGES DE RECULEMENT

**7-1 - La superficie d'une unité foncière** supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie, aires de stationnement et de circulation à l'air libre, aires de dépôt de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités) et espaces libres, ceux-ci pouvant se décomposer eux-mêmes en espaces verts, aires de jeux, cheminements piétons, etc. .

Les cheminements piétons, quel que soit leur aménagement (trottoirs par exemple) sont toujours considérés comme espaces libres pour l'application de ce règlement.

### 7-2 - Des terrains peuvent être couverts d'une protection particulière par le Plan Local d'Urbanisme

- **comme espaces boisés classés (dits E.B.C.)**; ces espaces boisés sont à conserver, à protéger ou à créer. Ces terrains sont soumis aux dispositions des articles L113 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- **comme éléments de paysage protégés** ; L151-19 du Code de l'Urbanisme dans ce cas l'emprise générale portée au plan doit être maintenu globalement en espace vert dans les conditions fixées au présent règlement.

**7-3 - Des marges de reculement** peuvent être imposées, en général par rapport aux emprises publiques existantes ou futures (voies, cours d'eau, espaces verts, monuments ...). Elles ont pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues ou de donner un caractère agréable à l'emplacement concerné.

Les marges de reculement sont inconstructibles sauf en ce qui concerne les ouvrages souterrains. Elles sont définies par le document graphique ou, à défaut, par le règlement.

## 8 - LA VOIRIE ET LES ACCES -

**8-1 - La largeur d'une voie** est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussées avec ou sans terre-plein central et les accotements ou les trottoirs.

L'emprise d'une voie est généralement égale à la plate-forme lorsqu'il y a des trottoirs, et à la plate-forme augmentée des fossés et des talus, s'il y a lieu, lorsqu'il y a des accotements.

**8-2 - Les voies ouvertes à la circulation publique** sont réservées en priorité à la circulation ; il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, *normalement et uniquement sur la voie la moins fréquentée* dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.

### DEFINITIONS – REGLES GENERALES

#### Article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les voies et emprises publiques : on entend par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public;

La façade de bâtiment sur rue constitue la référence pour l'implantation à l'alignement ou en recul de celui-ci. Toutefois, les saillies d'un maximum 80 cm, telles que débords de toit, contreforts, balcons et d'une manière générale tous les éléments de construction ponctuels ne déterminant pas un espace clos ou couvert ne sont pas comptés pour l'alignement.

#### Article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons peuvent être autorisés à condition que la saillie n'excède pas 0,80m.

#### Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

## 9 - L'ALIMENTATION EN EAU ET L'ASSAINISSEMENT -

L'alimentation en eau et l'assainissement sont réalisés conformément aux dispositions des lois et règlements en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental tenu à la disposition du public à l'ARS et à la Mairie.

## 10 - OUVRAGES PUBLICS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Le présent règlement autorise dans toutes les zones, éventuellement sous conditions spéciales, les modes nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général. Ces opérations sont définies ci-dessous, étant précisé que leur réalisation peut impliquer l'autorisation de divers modes d'occupation ou d'utilisation du sol : construction, défrichage, installation classée ... Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs) et les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs).

Trois critères peuvent être retenus pour définir l'installation d'intérêt général :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

## 11 - NUISANCES DUES AUX ACTIVITES AGRICOLES -

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales ou commerciales, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence d'éloignement doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire (Article L 111-3 du Code Rural).

## 12 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS -

La hauteur des constructions autorisées en limite séparative de propriété est mesurée à partir du fonds le plus élevé à la date de la publication du P.L.U.

La hauteur des constructions s'entend par rapport au terrain naturel avant travaux, c'est-à-dire avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet de construction.

## 13 – MURS DE SOUTÈNEMENT - CLOTURES

La différence de niveau entre les terrains peut obliger à édifier un "mur de soutènement" qui a pour objet de maintenir les terres de celui qui est plus élevé.

Il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

La hauteur d'une clôture surmontant un mur de soutènement doit être calculée à partir du niveau du terrain supérieur et non du terrain situé en contrebas du mur de soutènement

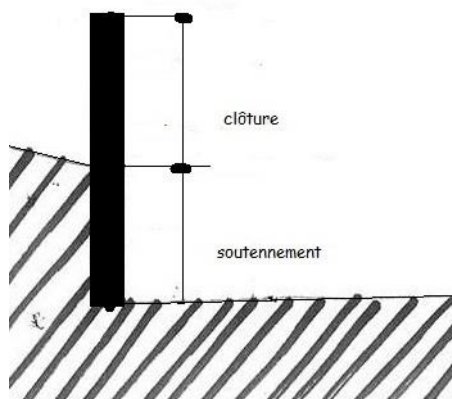


Schéma indicatif distinguant le mur de soutènement de la clôture

## 14 – RECLS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX

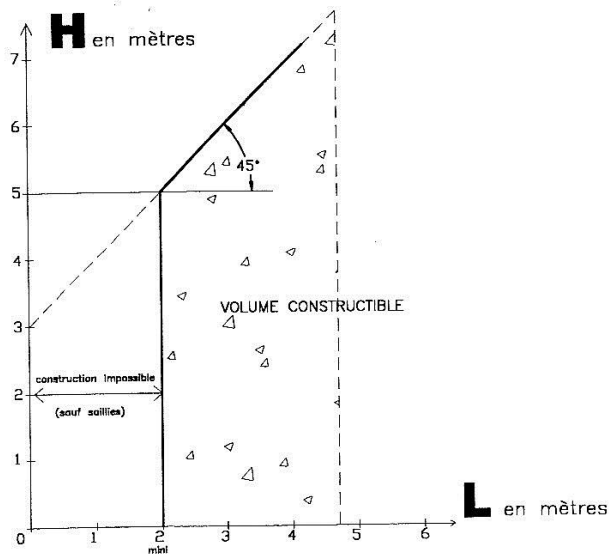
Le recul est fixé à **6m minimum** du bord de la berge.

Les prescriptions du schéma pluvial viendront remplacer cette prescription lorsqu'il sera approuvé.

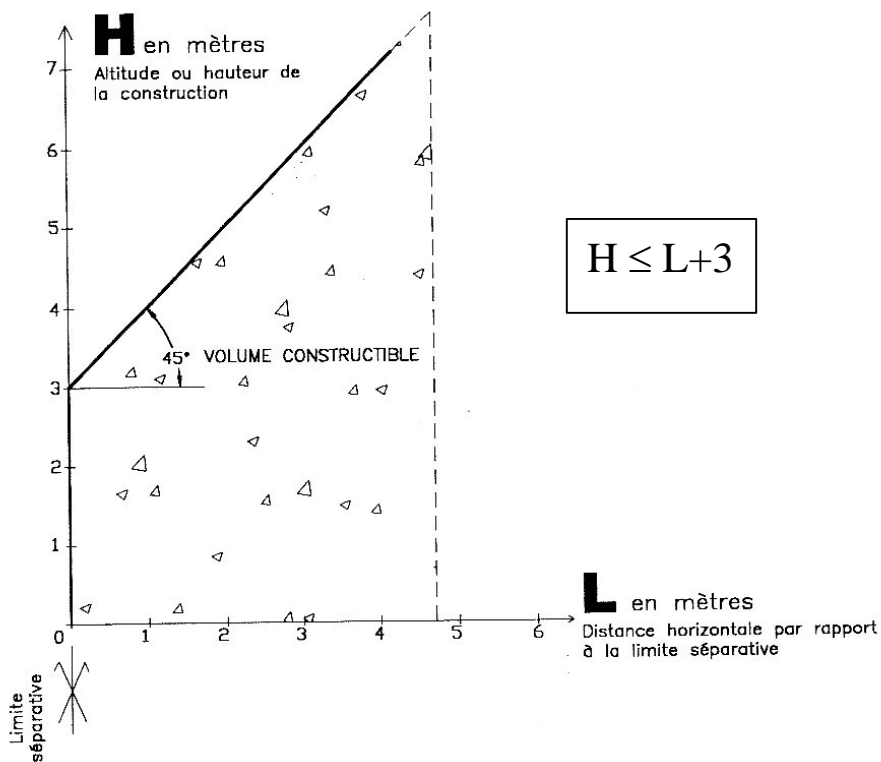


# 15 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE – illustrations article 6

La construction est à 2m ou au-delà de la limite séparative



La construction en limite séparative



## 16 – LIMITATION DE L'IMPERMEABILISATION

Source : Schéma Directeur des Eaux Pluviales rapport général septembre 2017 pages 146-147.

Les valeurs limites sont les suivantes :

- Lotissement pavillonnaire : 65% (soit 35% d'espaces libres de pleine terre)
- Habitat collectif ou semi-collectif : 70% (soit 30% d'espaces libres de pleine terre)
- Zones d'activités : 70% (soit 30% d'espaces libres de pleine terre)
- Campings : 40% (soit 60% d'espaces libres de pleine terre)

Les surfaces de parcelles restantes, non aménagées, correspondent ainsi à des surfaces de pleine terre, c'est-à-dire des espaces verts non occupés. La définition précise (pleine terre) n'est pas indiquée dans le document source.

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.


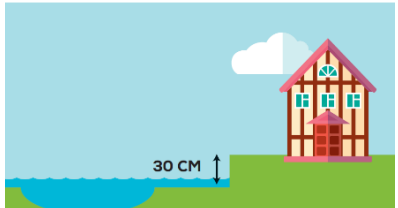
La mise en œuvre de surfaces aménagées partiellement perméables (allées en graviers, structures alvéolées enherbées, etc...) pourront conduire à une diminution du volume des solutions compensatoires. Elles ne sont cependant pas considérées comme espaces de pleine terre.

Protection des habitations :

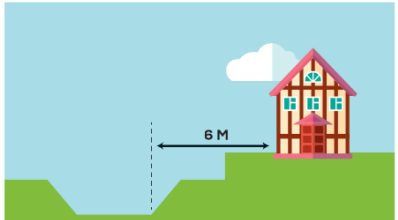
La réglementation ici présentée s'appuie sur le document de l'Agglomération Côte

Basque Adour : « Les eaux pluviales - Guide pratique ».

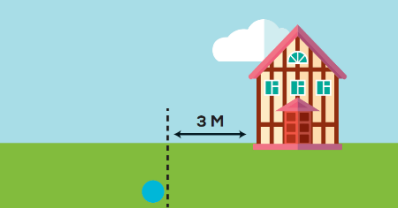
Afin de protéger les habitations d'entrée d'eaux et ainsi limiter les conséquences de débordements éventuels, les prescriptions suivantes sont proposées, pour les constructions nouvelles :

<p>■ Par les eaux de ruissellement des voiries ou aménagements existants : toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau des seuils d'entrée situé, en altitude, au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou du point de débordement de la cuvette si la construction est envisagée dans une cuvette.</p>	
<p>■ Par les crues de cours d'eau de la zone : toute construction nouvelle sur le secteur bénéficiera d'un niveau des seuils habitables situé, en altitude, au minimum 30 cm au-dessus du niveau des cotes de crue centennale ou de la plus forte crue connue des cours d'eau de la zone</p>	

**Afin de conserver les cours d'eaux et leurs berges et pouvoir en assurer l'entretien :**

<p>■ Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 6,0 m de part et d'autre du pied de berge du cours d'eau ou d'un écoulement à ciel ouvert</p>	
---	--

**Afin de conserver les canalisations eaux pluviales existantes et pouvoir en assurer l'entretien :**

<p>■ Toute construction respectera un recul de 3,0 m de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage enterré de transit des eaux pluviales</p>	
--	--

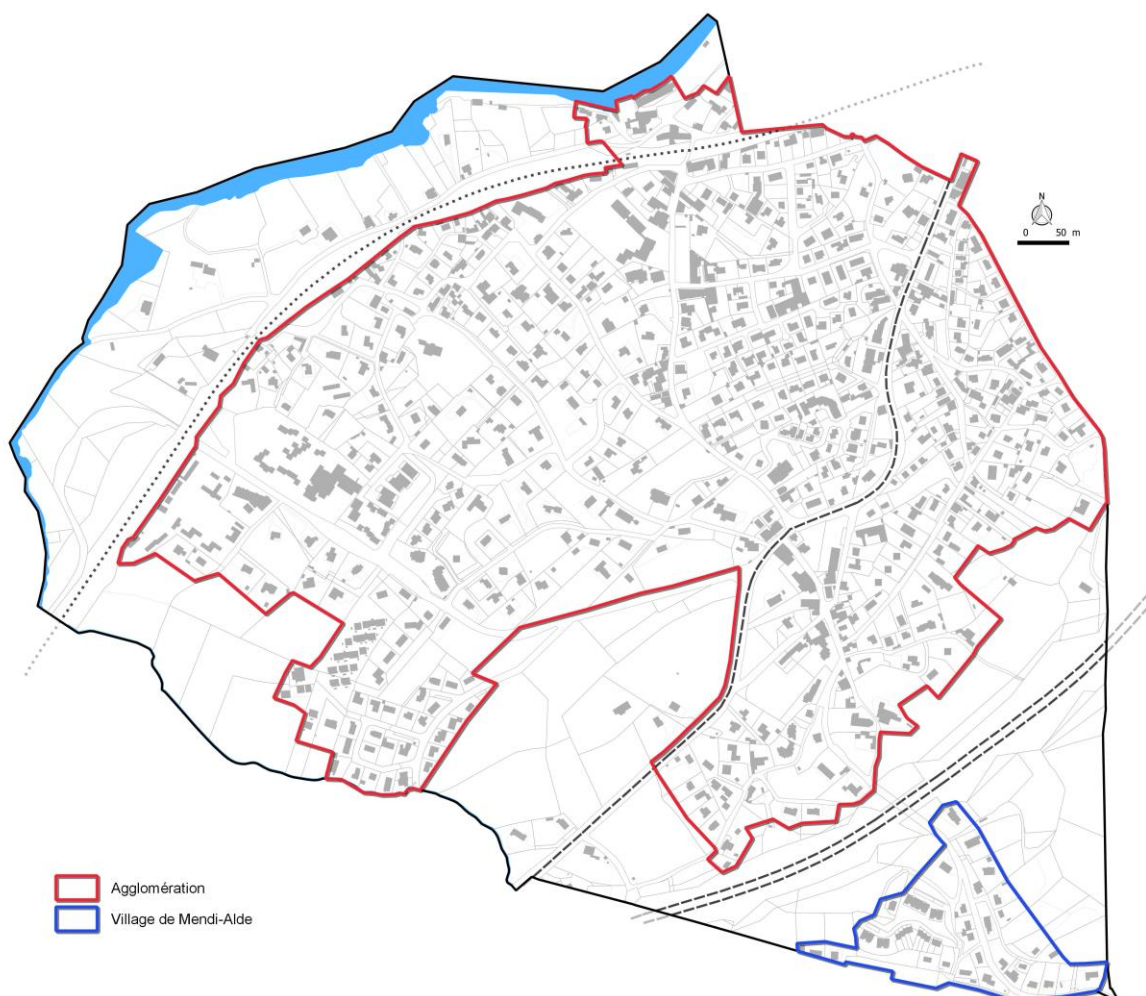
## 17 – RECONSTRUCTION OU REMISE A NEUF

Au sens du porter à connaissance Erosion Côtière

Afin d'apprécier ce qui relève d'une « **reconstruction** » ou d'une « **remise à neuf** » d'un bâtiment et ce qui relève d'une réhabilitation, il est proposé de retenir la définition fiscale et de considérer le bâtiment comme neuf (dans le cas d'une remise à neuf ou suite à sa destruction lié à l'aléa érosion ou à sa démolition) dans l'un ou l'autre des cas suivants de la définition suivante du code général des impôts<sup>9</sup> :

- si les travaux rendent à l'état neuf plus de la moitié d'un seul des trois éléments du gros œuvre, c'est-à-dire si les travaux portent soit sur la majorité des fondations, soit sur la majorité des éléments hors fondations qui déterminent la résistance et la rigidité du bâtiment (charpentes, murs porteurs), soit sur la majorité de la consistance des façades, hors ravalement ;
- si les travaux remettent à l'état neuf au moins deux tiers de chacun des six éléments de second œuvre que sont les planchers non porteurs, les huisseries extérieures, les cloisons intérieures, les installations sanitaires et de plomberie, les installations électriques et les systèmes de chauffage.

## 18 – PERIMETRE DE L'AGGLOMERATION



## 19 – LEXIQUE

Dans le document, les termes "bâtiment, construction, annexe, local accessoire ou construction précaire » se définissent conformément aux définitions données par le lexique national d'urbanisme (cf fiche technique 13)

## TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE 1 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UA

Des indices ou des trames précisent certains points :

**Indices**

« **a** » secteur à vocation principale d'Activités économiques, de services, de commerces

« **tc** » « secteur à risque mouvement de terrain de type glissement GEORISQUE et recul du trait de côte GIP Littoral »

**Trames :**

« **bande des 100m** » Loi Littoral

« **EPR espaces proches du rivage** » Loi Littoral

« **Zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale** »

		<i>indices</i>	
Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées. Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.	<b>Zone urbaine</b>	<b>a</b> Activités économiques, services, commerces	<b>tc</b> recul Trait de Côte
	<b>UA</b>	<b>UAa</b>	<b>UAtc</b>
		<b>Cumul des indices : activité trait de côte</b>	
		<b>UAatc</b>	
<b>TRAME</b> Trait bande 100m		-----	
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	//////////	//////////	
<b>TRAME</b> Vulnérabilité érosion littorale		//////////	

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE UA 0 – Exclusion de certains ouvrages ou installations du champ du règlement

Le présent règlement ne concerne pas :

- Les ouvrages de protection (ouvrages de défense contre la mer et de protection contre les mouvements de terrain) contribuant à la sécurité des biens existants et des personnes, qu'ils soient existants (confortement, réparations, etc..) ou à venir (création), sous réserve de l'obtention préalable de diverses autorisations, conformément à la réglementation en vigueur (environnement, urbanisme, patrimoine, DPM, etc..).
- Les installations saisonnières, démontables et démontées en fin de saison (local surf, restauration de plage, etc..), afin de permettre à ces activités de se poursuivre, tant que l'évolution du trait de côte le permet.
- Les installations nécessaires à la réalisation des missions de service public en lien avec la sécurité et la salubrité

# Zone UA

## ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- les logements en secteurs UA<sub>tc</sub>, UA<sub>a</sub> et UA<sub>atc</sub> dans les conditions de l'article 2
- l'hébergement hôtelier en secteurs UA<sub>tc</sub>, UA<sub>atc</sub>
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- fonction d'entrepôt
- carrière
- camping et parc résidentiel de loisirs

La **démolition** totale des constructions mentionnées au plan de zonage en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « éléments du paysage », les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans l'emprise de **la bande des 100m** indiquée par une trame sur le plan de zonage : la Loi littoral en vigueur à la date d'instruction s'applique. A la date d'approbation du PLU cette règle indique qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande Littoral de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ; l'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans les **secteurs UA<sub>tc</sub>, UA<sub>atc</sub>** les ouvrages, bâtiments, aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions spéciales notamment leur caractère démontable ou mobile pourra être imposé.

## ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Occupations à destination d'activité artisanale, commerciale

- Les **activités artisanales** sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage en dehors des secteurs UA<sub>tc</sub>, UA<sub>atc</sub>...

- Les activités de **commerces, bureaux, services** sont autorisées.

En secteur UA<sub>tc</sub> et UA<sub>atc</sub>, elles ne sont autorisées exclusivement que sous forme d'extension limitée à moins 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour les constructions existantes et incluses dans la trame « zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale »,

### Occupations à destination de logement

En secteur UA<sub>a</sub>, l'extension et l'annexe aux logements existants à la date d'approbation du PLU sont seules autorisées.

#### **En secteurs UA<sub>tc</sub> et UA<sub>atc</sub> :**

- dans *la trame* « zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale », où les extensions limitées aux logements existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, la remise à neuf ou reconstruction d'un édifice repéré au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de n'être pas engendrée par un sinistre causé par l'érosion littorale.

### Autres éléments du règlement

Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production à minima de :

Logements créés	LLS : logement locatif social AS : accession sociale	
4 à 6	1 LLS et 1 AS ou 2 LLS ou 2 AS	
7 à 10	2 LLS et 2 AS	
Au-delà de 10 logements	30% LLS et 30% AS	arrondi à l'entier supérieur

Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous formes de T3 / T4

Pour être constructibles, les projets situés dans les secteurs couverts par une **orientation d'aménagement et de programmation OAP** doivent être compatibles avec ces orientations.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

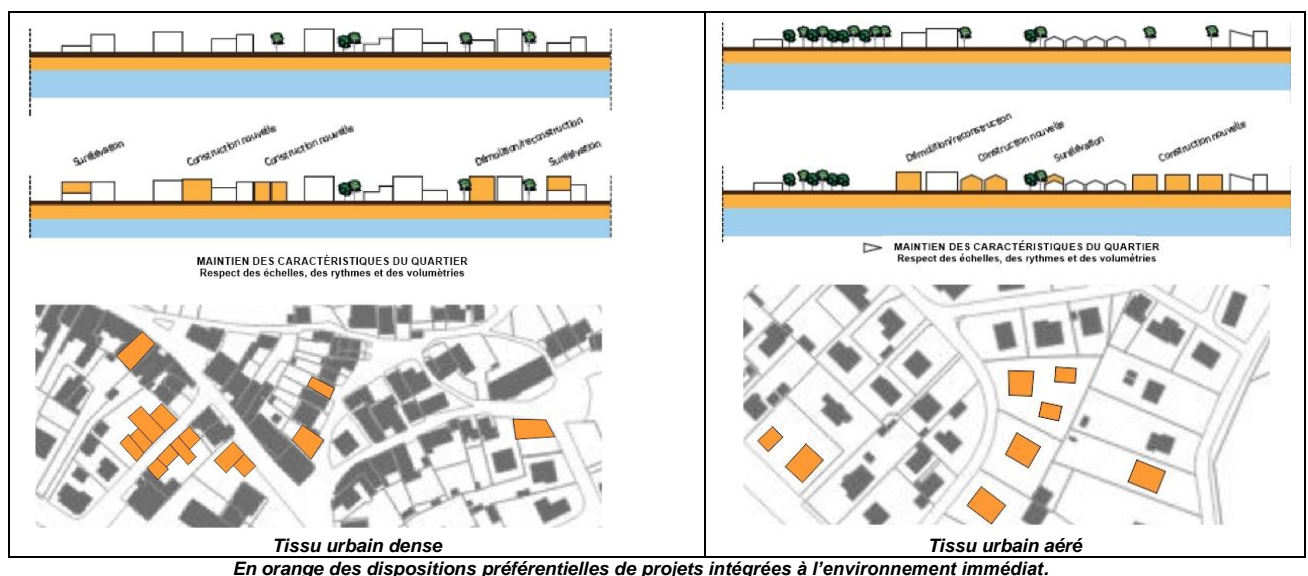
- **L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer. L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situés sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut ni beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les unes par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides, la compacité des bâtiments afin de rester en harmonie avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



# Zone UA



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

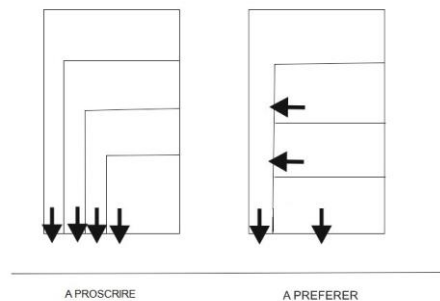
### ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

#### Accès

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

#### Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser. L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite. Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



### ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 - Eau -

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

#### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

#### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 l/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum.

Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel

#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit.

### 5 – Ordures ménagères

Des locaux d'ordures ménagères doivent être prévus et adaptés au nombre de logements dédiés.

## **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les bâtiments doivent être implantés à l'**alignement** des voies et emprises publiques.

### ***Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :***

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2 mètres
- Pour les constructions nécessaires au service public
- Pour les constructions objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP : dossier 3 du PLU) qui doivent être compatible avec ces OAP, les projets se caleront sur les implantations indiquées dans les OAP.

Les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à condition :

- de ne pas être à moins de 5 m au-dessus du trottoir, à l'exception des encorbellements ne dépassant pas 0,20 m,
- de ne pas empiéter de plus de 0,80 m sur le domaine public.

## **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

1) - Dans la bande de 17 m de profondeur à partir de l'alignement par rapport :

a) aux limites séparatives latérales ne constituant pas de limites de zones :

Les constructions doivent s'implanter sur les limites séparatives latérales et sur toute la largeur de l'unité foncière. Toutefois, des interruptions de façades peuvent être acceptées lorsque la façade sur rue est au moins égale à 10m

b) aux limites séparatives arrières et limites séparatives latérales constituant une limite de zone où les dispositions de l'article 7 sont plus contraignantes :

Les constructions sont implantées sur la limite séparative arrière, sur la limite latérale constituant une limite de zone ou à 2 m au moins de ces limites

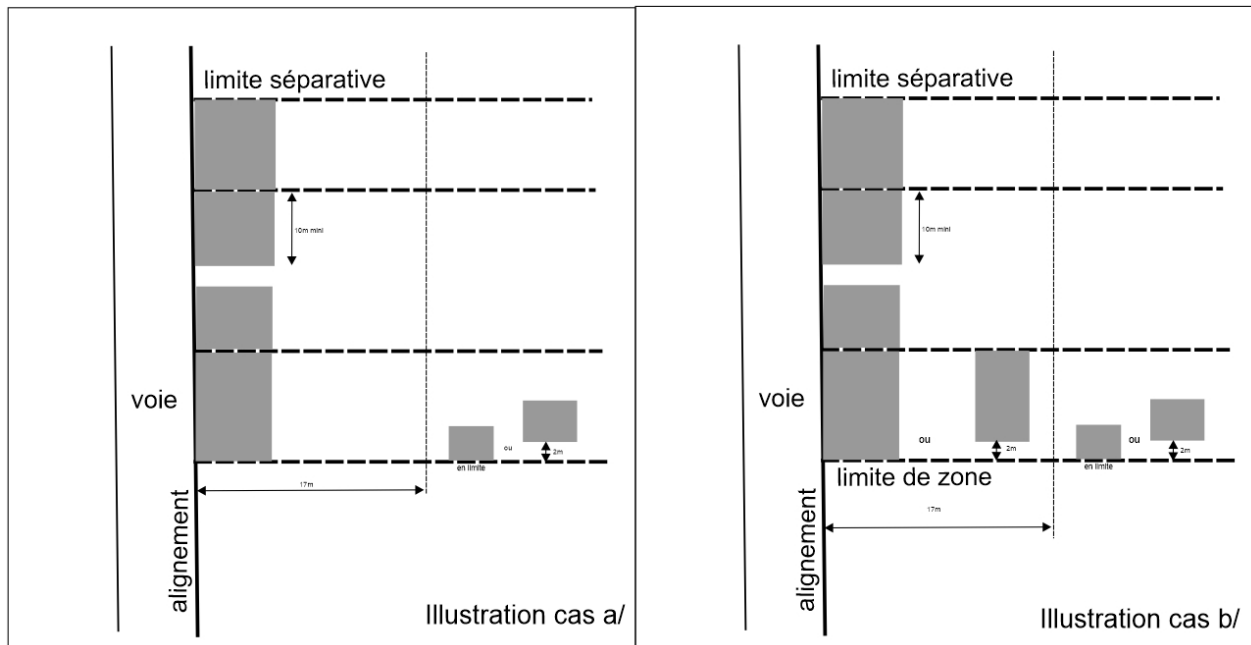
2) - Au-delà de la bande de 17 m définie au paragraphe précédent, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives ou au moins à 2 m de celles-ci.



Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- pour les ouvrages nécessaires au service public
- pour les constructions objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP : dossier 3 du PLU) qui doivent être compatibles avec ces OAP, les projets se caleront sur les implantations indiquées dans les OAP.

Des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 m à partir de ces limites.



#### **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle

#### **ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de règle,

.

## ARTICLE UA 10 - Hauteur maximale des constructions

**Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ . Toutefois, pour les pignons implantés à l'alignement, cette hauteur peut être portée à :  $H \leq L + 4 \text{ m}$ .

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur la voie la moins large sur une profondeur au plus égale à celle du bâtiment donnant sur la voie la plus large, avec un maximum de 17 m.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- **12,00 mètres au faitage**
- **9,00 mètres à l'égout**

**Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- pour respecter l'épannelage général des constructions immédiatement voisines.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

**Clôtures et portails :**

La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder 1.20 m. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, au titre du Site Patrimonial remarquable – ex AVAP., etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

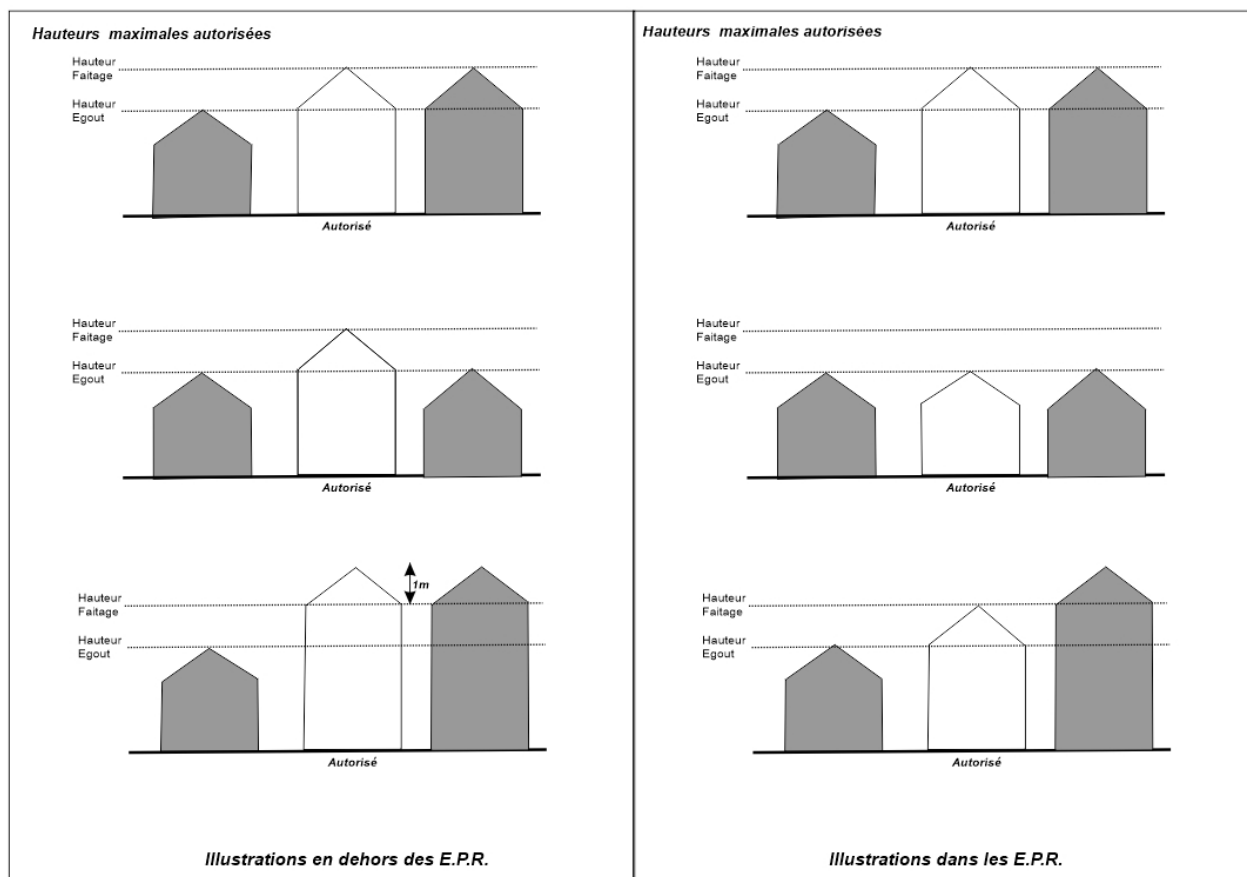
Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site Patrimonial remarquable – ex AVAP, etc.).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »**, la hauteur maximale ne pourra excéder celle mentionnée ci-dessus, toutefois la hauteur des constructions nouvelles principales ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes (parcelles bâties contiguës non compris voies d'accès) si au moins deux de ces dernières présentent une hauteur inférieure à celle autorisée. L'appréciation de ces hauteurs se fera en lien avec les parcelles limitrophes.

Les annexes d'emprise au sol < ou égale à 25m<sup>2</sup> sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.



	<i>Parcelles objet du projet (croix)</i> <i>Parcelles bâties contigües (points)</i>

**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR**

### **ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

*L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

**Les immeubles repérés comme élément du patrimoine** au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

Bâtiments annexes (cabanes de jardins, garages, ...etc...) Cf règlement AVAP/SPR

*Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :*

- *Menuiseries extérieures :*

*Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.*

*L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.*

*Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.*

*Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX° identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.*

*Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.*

- *Couvertures*

*Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.*

- *Cheminées*

*Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.*

- *Clôtures*

*Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : clôture maçonnée de moins de 1m20 de haut, végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.*

*La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.*

- *Portails*

*Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.*

*Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.*

*Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.*

*Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.*

- *Energies renouvelables*

*Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture*

- *Eléments techniques*

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

- *Réseaux*

Les canalisations de gaz, d'eaux usées et pluviales, les câbles électriques et de téléphone, ne doivent pas être apparents en façade. Dans le cas où cela serait impossible techniquement, les câbles électriques et de téléphone ainsi que les canalisations d'eau pluviale apposés en façade doivent être dissimulés dans la composition d'ensemble de la façade.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les espaces publics.

Les coffrets d'alimentation et de comptage s'ils sont en façade, doivent être intégrés dans la composition générale de la façade et, sauf impossibilité technique, doivent être encastrés dans la maçonnerie et dissimulés par une porte de bois ou métallique, selon le type de l'édifice.

Les climatiseurs devront être intégrés à l'intérieur des locaux commerciaux ou dissimulés à l'extérieur dans la composition d'ensemble de la façade.

## ARTICLE UA 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

---

### RÈGLE GÉNÉRALE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après (par rapport à la surface de plancher créée) et par tranche

**Habitations** : Une place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, avec un minimum de 1 place par logement. Toute tranche commencée nécessite une place de stationnement

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

**Un bac de décantation hydrocarbure** pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

## ARTICLE UA 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagés (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation, défrichement interdit.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### ARTICLE UA 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Ces dispositions viennent en complément de l'article 11 dont les dispositions prévalent.

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

#### Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 4 et 5*

Secteurs AVAP	1	2	3	4	5	6	7
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>				Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	interdits		

Lorsqu'ils sont admis, et posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### Climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

### ARTICLE UA 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les équipements et réseaux prévus dans le cadre des opérations d'aménagement ne doivent pas entraver la mise en place ultérieure d'un réseau de communication numérique à haut débit.

Dans le cadre des opérations d'aménagement, il est imposé la pose de fourreau pour permettre le passage de réseaux de communication numérique, préférentiellement à haut débit

## CHAPITRE 2 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UB

Des indices ou des trames précisent certains points :

**Indice « a » secteur à vocation principale d'Activités économiques, de services et de commerces**  
**« h », à vocation d'Hôtellerie, de logements** définis dans le cadre de la mixité sociale et de la mixité fonctionnelle en lien avec la vocation résidentielle (équipements, commerces, services, bureaux).

**Trames : « espaces proches du rivage » Loi Littoral**

	Zone urbaine	indices	
		a Activités économiques, services, commerces	h vocation d'Hôtellerie et logements
	<b>UB</b>	<b>UBa</b>	<b>UBh</b>
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	//////////	//////////	//////////

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées.

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **les logements en secteur UBa sauf dans les conditions de l'article 2**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **carrière**
- **camping et parc résidentiel de loisir**

La démolition totale des **constructions** mentionnées au plan en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « éléments de paysage », les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

#### ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Occupations à destination d'activité artisanale, commerciale

- Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

##### Occupations à destination de logement

**En secteur UBa**, les logements nouveaux sont interdits. Les extensions et annexes aux logements existants à la date d'approbation du PLU sont autorisés.

##### Autres éléments du règlement

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame, les occupations du sol autorisées sont:

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m².
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m².
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m²),
- le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

# Zone UB

Les clôtures en bordure des cours d'eau et canaux ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux. En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de la berge existante.

Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production à minima de :

Logements créés	LLS : logement locatif social AS : accession sociale	
4 à 6	1 LLS et 1 AS ou 2 LLS ou 2 AS	
7 à 10	2 LLS et 2 AS	
Au-delà de 10 logements	30% LLS et 30% AS	arrondi à l'entier supérieur

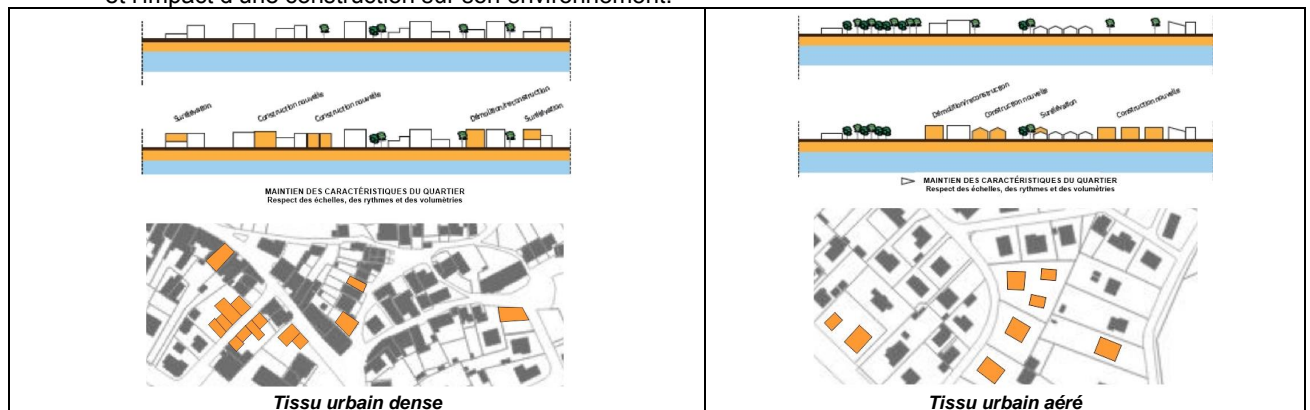
Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous formes de T3 / T4

Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « **EPR - espaces proches du rivage** », le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer. L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situés sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les unes par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



En orange des dispositions préférentielles de projets intégrées à l'environnement immédiat.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

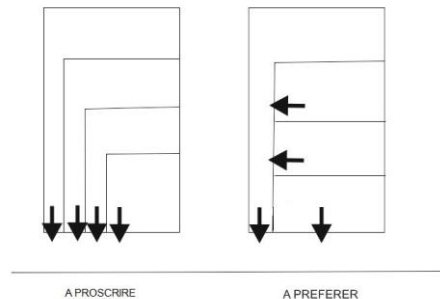
#### ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

#### VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser. L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



### ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 - Eau -

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

#### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées. Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

#### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 l/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum.

Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel.



#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

#### 5 – Collecte des ordures ménagères

A partir de la production de 4 logements nouveaux, il est demandé de réaliser la mise en place d'un local commun d'ordures ménagères et de tri sélectif.

### **ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter à **5m minimum** par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plateforme, et de **10 m à partir de l'axe**, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$**

***Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :***

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2mètres
- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général
- En bordure de la RD810

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3$  m.

Les constructions sont implantées **sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.**

**Les constructions ne peuvent pas être implantées sur les deux limites séparatives.**

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

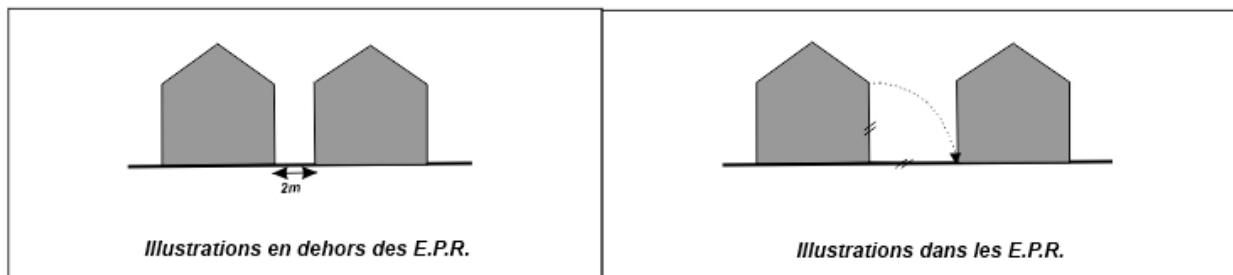
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments principaux non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 2,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que débords de toits, décors, balcons, etc...., et dans toutes les directions.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** la distance entre deux bâtiments principaux non contigus, est portée à une distance au moins égale à celle correspondant à la hauteur à l'égout la plus importante.



## ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions

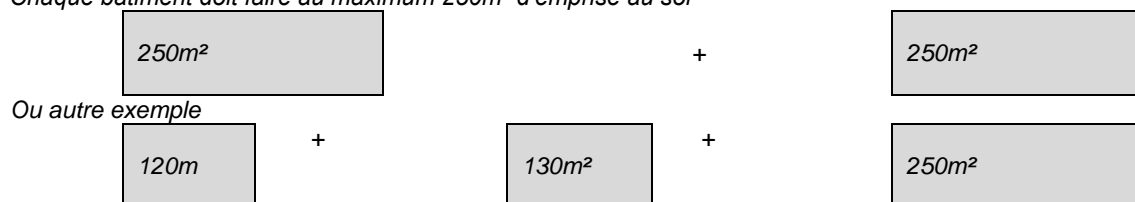
L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **35%** **En secteur UBa** l'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **45%**.

De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**

**Illustration de la règle :**

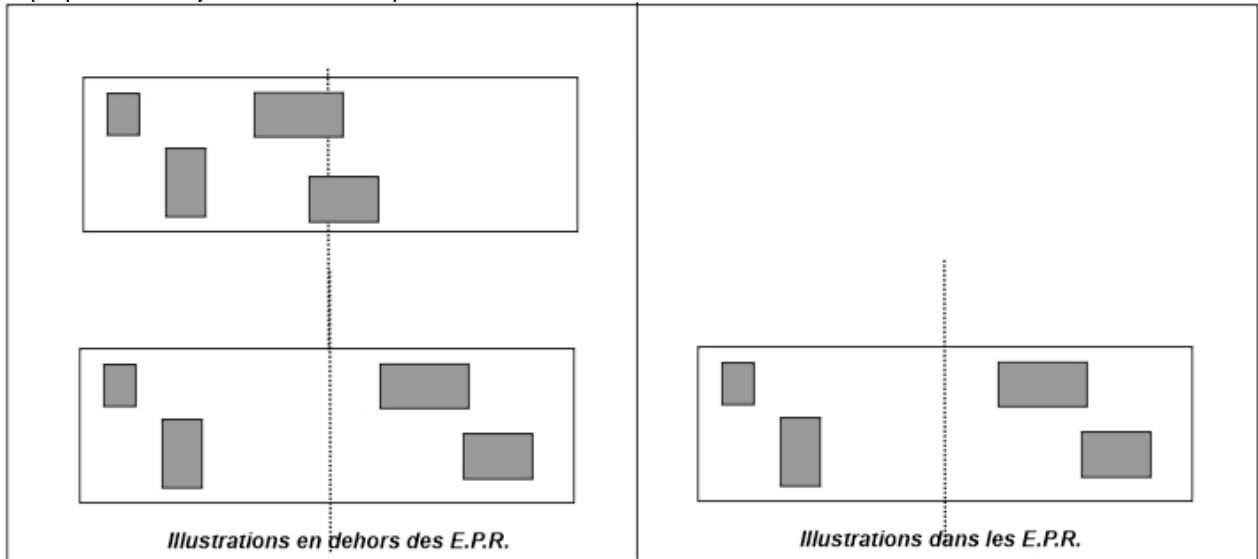
*Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 500m<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés. A titre d'exemples :*

*Chaque bâtiment doit faire au maximum 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol*



*Etc.....*

Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », l'emprise au sol est considérée par rapport à la superficie de la parcelle existante ou de chaque parcelle issue de division foncière en propriété ou en jouissance et non pas de l'unité foncière.



Exemple d'une unité foncière constituée de deux parcelles

Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.

#### ARTICLE UB 10 - Hauteur maximale des constructions -

Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur ( $H$ ) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale ( $L$ ) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

##### Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder l'équivalent d'un R+1 soit :

- 10,00 mètres au faitage
- 6,00 mètres à l'égout

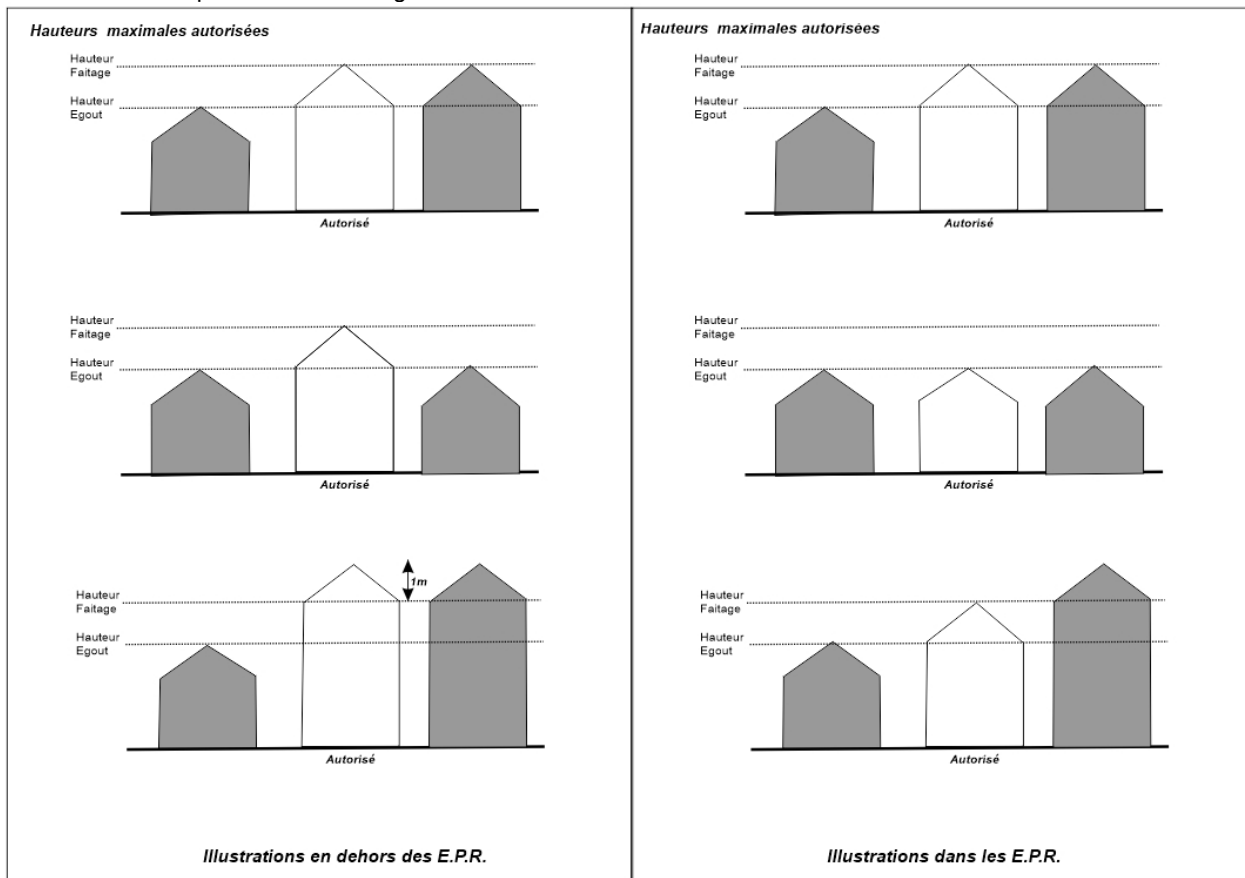
En secteur UBh la hauteur maximale au faitage 15m00 par rapport au terrain naturel ou au sol fini, s'il est plus bas.

##### Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

Clôtures et portails : se référer à l'article 11.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », la hauteur maximale ne pourra excéder celles mentionnés ci-dessus, toutefois la hauteur des constructions nouvelles principales ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes (parcelles bâties contigües non compris voies d'accès) si au moins deux de ces dernières présentent une hauteur inférieure à celle autorisée. L'appréciation de ces hauteurs se fera en lien avec les parcelles limitrophes.**  
 Les annexes d'emprise au sol < ou égale à 25m<sup>2</sup> sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.



**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.**

## ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

---

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

**Les immeubles repérés comme élément du patrimoine** au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.  
Bâtiments annexes (cabanes de jardins, garages, ...etc...) Cf règlement AVAP/SPR

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

- Menuiseries extérieures :

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX° identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

- Couvertures

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

- Cheminées

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- Clôtures

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 1m20 de haut, végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, Au titre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

- Portails

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Energies renouvelables

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

- Eléments techniques

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## ARTICLE UB 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

---

### REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations**: Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement créé,

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- **Des places de stationnement automobiles pour les visiteurs** doivent être prévues dans les opérations de plus de deux logements à raison **de 2 places par tranche de 3 logements**.
- **Des places de stationnement pour les vélos, scooters motos** doivent être prévues lorsqu'il s'agit de logements collectifs à raison de 2 places par logements.
- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 10) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
  - En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
  - En sous-sol
  - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).
- Un bac de décantation hydrocarbure pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

## ARTICLE UB 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :

- Lotissement pavillonnaire : 35%
- Habitat collectif ou semi-collectif 30% **de la superficie de l'unité foncière d'origine**.

Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation, défrichement interdit.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org)

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol -**


---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE UB 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**


---

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Ces dispositions viennent en complément de l'article 11 dont les dispositions prévalent.

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

**Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques**

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 3, 4, 6 et 7*

<b>Secteurs AVAP</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>			Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables		Autorisés sous réserves de prescriptions architecturales	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

Lorsqu'ils sont admis, et sont posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

**Climatiseurs et des pompes à chaleur :**

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

**Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

---

**ARTICLE UB 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**


---

Les opérations devront prévoir la pose de fourreaux permettant la desserte par les réseaux numériques « haut ou très haut débit », ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au futur réseau public.

## CHAPITRE 3 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UC

Des indices ou des trames précisent certains points :

**Indice** « h », à **vocation d'hôtellerie** définis dans le cadre de la mixité sociale et de la mixité fonctionnelle en lien avec la vocation résidentielle (équipements, commerces, services, bureaux).

**Trames** : « **espaces proches du rivage** » *Loi Littorale*  
« **trame en application de l'article L151-41-5° du CU** »

	<b>Zone urbaine</b>	<b>indices</b>
		<b>h</b> vocation d'Hôtellerie et logements
	<b>UC</b>	<b>UCh</b>
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	///////	
<b>TRAME</b> L151-41-5		///////

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées.

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **les logements en secteur UCh sauf dans les conditions de l'article 2**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **carrière**
- **camping et parc résidentiel de loisirs**

La démolition totale des **constructions** mentionnées au plan en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame de ronds verts, les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

**En secteur UCh est interdit tout ce qui n'est pas hébergement hôtelier, logement, équipements, bureaux et commerce en lien avec cette activité.**

**Dans le secteur indiqué sur le plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-41-5°, les travaux et constructions sont interdites, dans les conditions indiquées à l'article 2.**



## ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Occupations à destination d'activité artisanale, commerciale

Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

### Occupations à destination de logement

En **secteur UCh** dans le cadre de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme, le logement est autorisé uniquement dans le cas de gardiennage nécessaire et limité à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Autres éléments du règlement

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. C
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production à minima de :

Logements créés	LLS : logement locatif social AS : accession sociale	
4 à 6	1 LLS et 1 AS ou 2 LLS ou 2 AS	
7 à 10	2 LLS et 2 AS	
Au-delà de 10 logements	30% LLS et 30% AS	arrondi à l'entier supérieur

Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous formes **de T3 / T4**

**En secteur UCh** une trame stipule les espaces soumis à l'application de l'article L151-41-5° du code de l'urbanisme : « Dans les zones urbaines et à urbaniser, des **servitudes** interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Les clôtures en bordure des cours d'eau et canaux ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de la berge existante.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer. L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situées sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

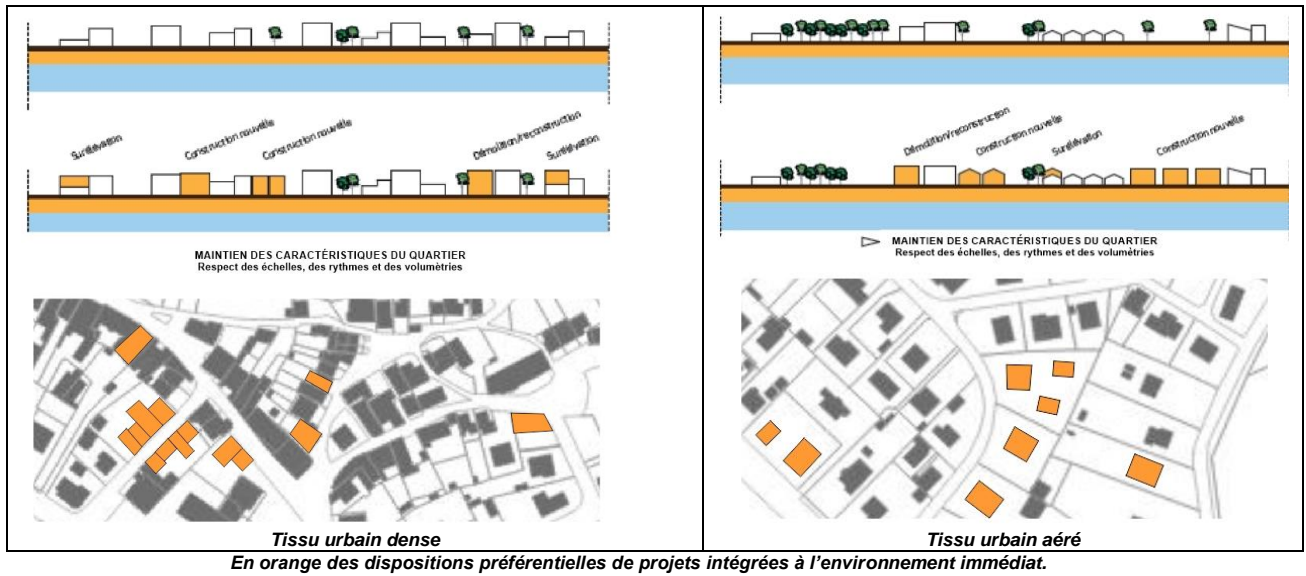
Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les unes par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes

# Zone UC

existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie, avec l'environnement

- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

#### ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

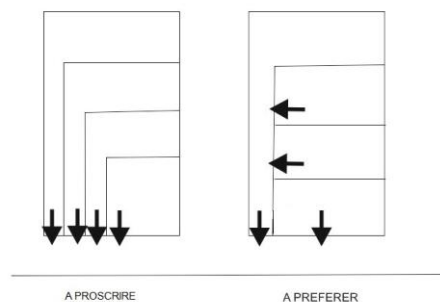
#### VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



## **ARTICLE UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **1 - Eau -**

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

### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 l/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum. Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel.

### **4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

### **5 – Collecte des ordures ménagères**

A partir de la production de 4 logements nouveaux, il est demandé de réaliser la mise en place d'un local commun d'ordures ménagères et de tri sélectif.

## **ARTICLE UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent s'implanter à **5m minimum** par rapport à l'alignement, si la voie a plus de 10 m de plateforme, et de **10 m à partir de l'axe**, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$** .

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2mètres

- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général
- En bordure de la RD810

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

## **ARTICLE UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3$  m.

Les constructions (en dehors des annexes) sont interdites en limite séparative, mais doivent se situer **à 2m au moins de cette limite**.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

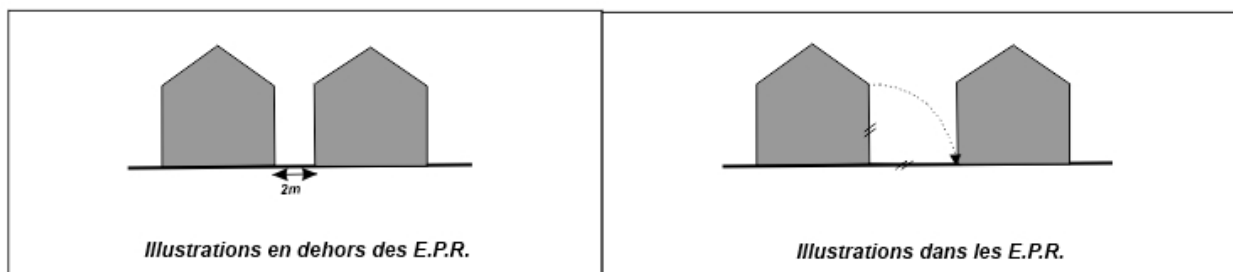
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## **ARTICLE UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments principaux non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 2,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que débords de toits, décors, balcons, etc....., et dans toutes les directions.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** la distance entre deux bâtiments principaux non contigus en dehors des annexes, est portée à une distance au moins égale à celle correspondant à la hauteur à l'égout la plus importante.



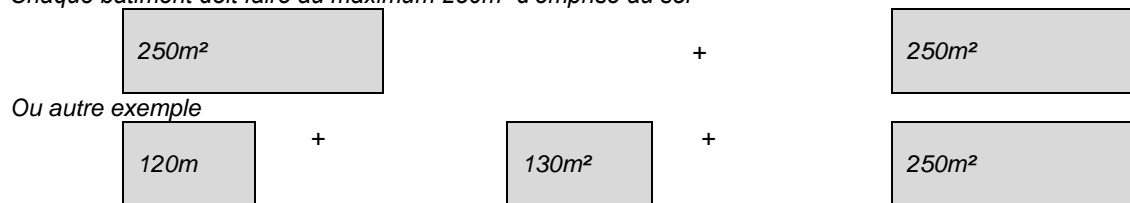
## ARTICLE UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **25%**. De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**.

### Illustration de la règle :

*Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 500<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés. A titre d'exemples :*

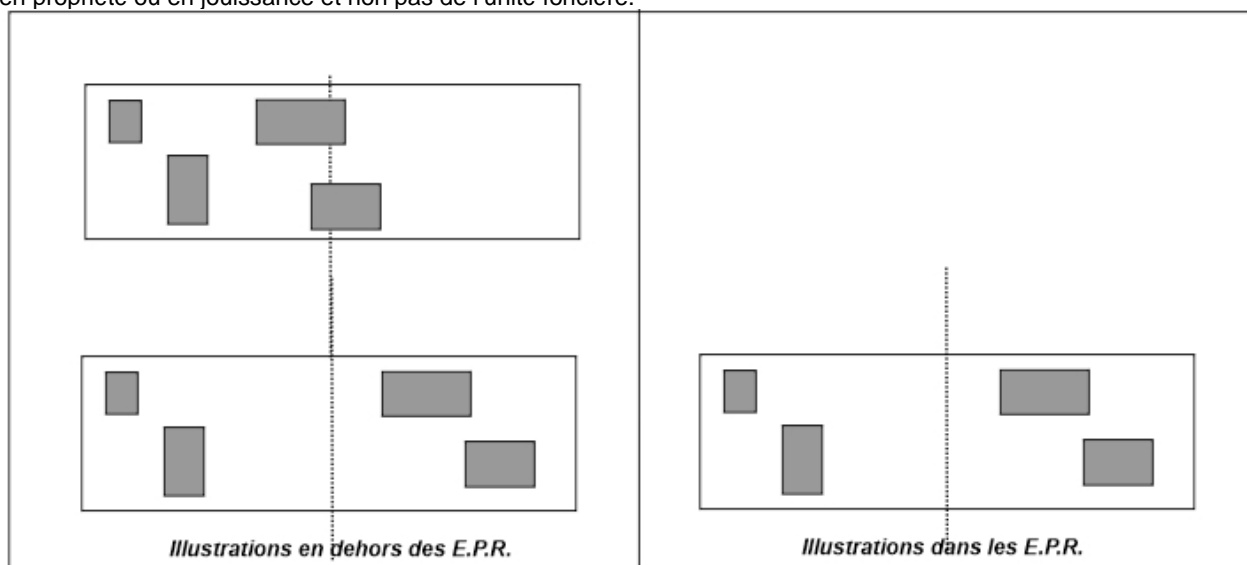
*Chaque bâtiment doit faire au maximum 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol*



Etc.....

**Dans le secteur UCh** pour l'aménagement, l'extension des bâtiments existants dont la destination est à destination d'hébergement hôtelier sous condition de conserver le volume initial principal (sauf appentis et annexes) l'extension de l'emprise au sol est limitée à 10% de son emprise au sol initiale.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »**, l'emprise au sol est considérée par rapport à la superficie de la parcelle existante ou de chaque parcelle issue de division foncière en propriété ou en jouissance et non pas de l'unité foncière.



Exemple d'une unité foncière constituée de deux parcelles

**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.**

## ARTICLE UC 10 - Hauteur maximale des constructions -

Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

### Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

En **zone UC**, la hauteur des constructions ne peut excéder (R+1)

- 10,00 mètres au faîtage
- 6,00 mètres à l'égout

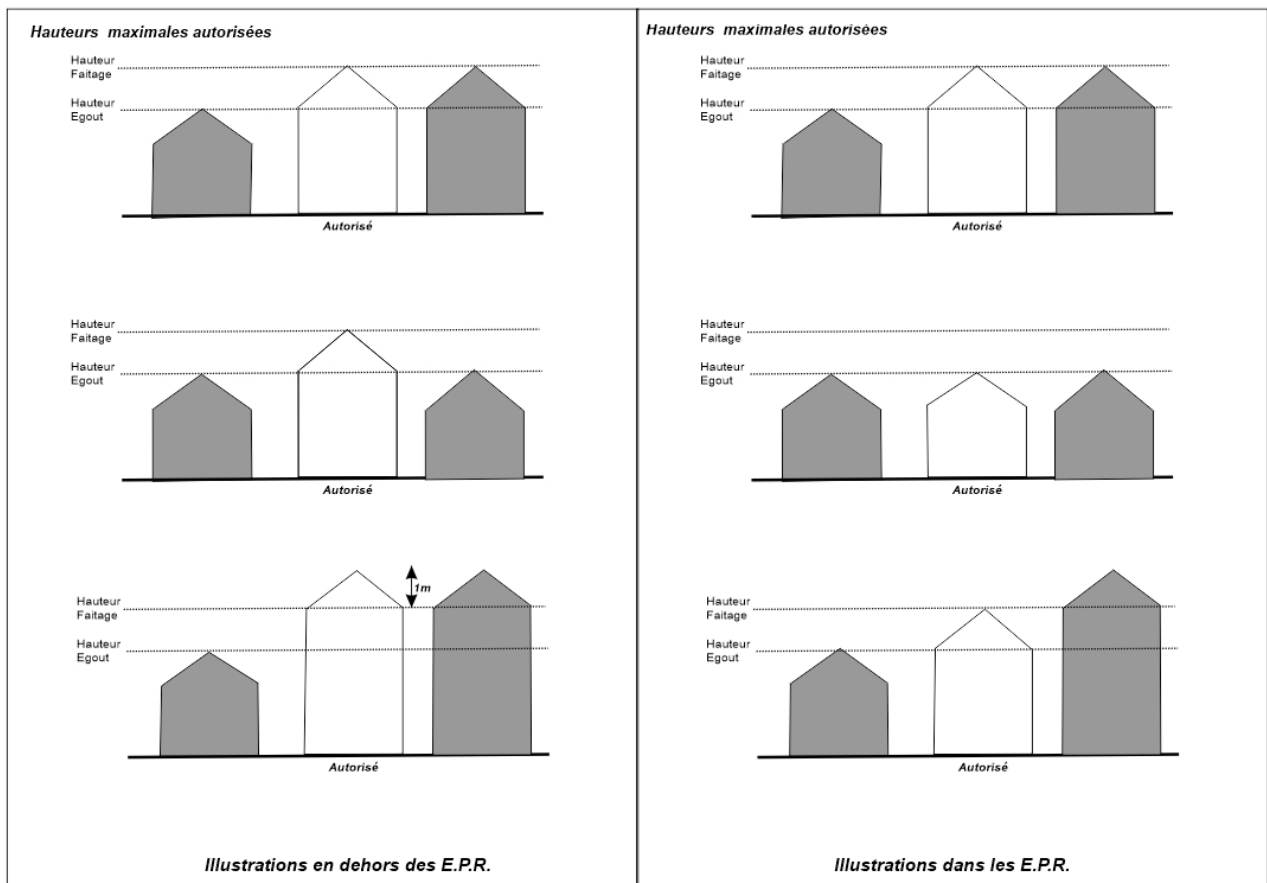
### Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

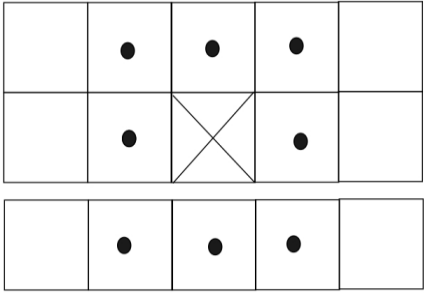
- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

Clôtures et portails : se référer à l'article 11.

Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », la hauteur maximale ne pourra excéder celle mentionnée ci-dessus, toutefois la hauteur des constructions nouvelles principales ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes (parcelles bâties contiguës non compris voies d'accès) si au moins deux de ces dernières présentent une hauteur inférieure à celle autorisée. L'appréciation de ces hauteurs se fera en lien avec les parcelles limitrophes.

Les annexes d'emprise au sol < ou égale à 25m<sup>2</sup> sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.



	
	<i>Parcelles objet du projet (croix)</i> <i>Parcelles bâties contigües (points)</i>

**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR**

## ARTICLE UC 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

**Les immeubles repérés comme élément du patrimoine** au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

Bâtiments annexes (cabanes de jardins, garages, ...etc ) Cf règlement AVAP/SPR

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

- Menuiseries extérieures :

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale. Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX° identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

- Couvertures

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

- Cheminées

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- Clôtures

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 1m20 de haut, végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques, Au titre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

- Portails

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Energies renouvelables

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur-épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

- Eléments techniques

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## **ARTICLE UC 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

---

### **REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations:** Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

**Cette règle est applicable pour la création de nouveaux logements issus de divisions de logements existants**

**Hôtels :** Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales :** Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- **Des places de stationnement automobiles pour les visiteurs** doivent être prévues dans les opérations de plus de deux logements à raison **de 2 places par tranche de 3 logements.**
- **Des places de stationnement pour les vélos, scooters motos** doivent être prévues lorsqu'il s'agit de logements collectifs à raison de 2 places par logements.
- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 10) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
  - En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
  - En sous-sol
  - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).
- Un bac de décantation hydrocarbure pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

## **ARTICLE UC 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

---

Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :

- Lotissement pavillonnaire : 35%
- Habitat collectif ou semi-collectif: 30%

**de la superficie de l'unité foncière d'origine.**

Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.

**Le coefficient d'espaces verts est fixé à un minimum de 50%.**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.



Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation, défrichement interdit.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### ARTICLE UC 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Ces dispositions viennent en complément de l'article 11 dont les dispositions prévalent.

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

##### Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 4 et 7*

Secteurs AVAP	1	2	3	4	5	6	7
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>				Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables			Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

Lorsqu'ils sont admis et posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

##### Climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

**Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

**ARTICLE UC 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

---

Les opérations devront prévoir la pose de fourreaux permettant la desserte par les réseaux numériques « haut ou très haut débit », ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au futur réseau public.

## CHAPITRE 4 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UD

Des indices ou des trames précisent certains points :

**Indices**

« **tc** » « secteur à risque mouvement de terrain de type glissement GEORISQUE et recul du trait de côte GIP Littoral »

**Trames :**

« **espaces proches du rivage** » Loi Littorale

« **trame en application de l'article L151-41-5° du CU** »

« **Zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale** »

	Zone urbaine	indices
		tc recul Trait de Côte
	UD	UDtc
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	//////////	//////////
<b>TRAME</b> L151-41-5	//////////	
<b>TRAME</b> Vulnérabilité érosion littorale		//////////

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées.

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UD 0 – Exclusion de certains ouvrages ou installations du champ du règlement

Le présent règlement ne concerne pas :

- Les ouvrages de protection (ouvrages de défense contre la mer et de protection contre les mouvements de terrain) contribuant à la sécurité des biens existants et des personnes, qu'ils soient existants (confortement, réparations, etc.) ou à venir (création), sous réserve de l'obtention préalable de diverses autorisations, conformément à la réglementation en vigueur (environnement, urbanisme, patrimoine, DPM, etc.).
- Les installations saisonnières, démontables et démontées en fin de saison (local surf, restauration de plage, etc.), afin de permettre à ces activités de se poursuivre, tant que l'évolution du trait de côte le permet.
- Les installations nécessaires à la réalisation des missions de service public en lien avec la sécurité et la salubrité

#### ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **l'hébergement hôtelier en secteurs UDtc**
- **fonction d'entrepôt**
- **carrière**
- **camping et parc résidentiel de loisirs**

La démolition totale des **constructions** mentionnées au plan en application des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, est interdite « pour des motifs d'ordre culturel et historique »; l'article 11 définit les « prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « éléments du paysage », les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

Dans le **secteur UDtc**, les ouvrages, bâtiments, aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions spéciales notamment leur caractère démontable ou mobile pourra être imposé.

**En secteur UDtc**, les logements nouveaux, les annexes au logement existant à la date d'approbation du PLU sont interdits.

**Dans le secteur indiqué sur le plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-41-5°**, les travaux et constructions sont interdites, dans les conditions indiquées à l'article 2.

## **ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Occupations à destination d'activité artisanale, commerciale**

- Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage et sous réserve d'être en dehors du secteur UDtc.
- Les activités de commerces, bureaux, services sont autorisées. En secteur UDtc elles ne le sont que sous forme d'extension limitée de la construction existante inclus dans la trame « zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale ». L'extension limitée s'entend à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Occupations à destination de logement**

Dans le **secteur UDtc** :

- le logement est autorisé seulement sous forme d'extension dans la trame « zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale » où les extensions limitées aux logements existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol existante, et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant en secteur UDtc, la remise à neuf ou reconstruction d'un édifice repéré au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisées sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire et de n'être pas engendrée par un sinistre causé par l'érosion littorale.

### **Autres éléments du règlement**

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

### ***Dans le secteur indiqué sur le plan de zonage par une trame au titre de l'article L151-41-5° :***

*« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »*

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par une trame, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, sans création de surface de plancher, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les abris de jardin, garage, constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. C
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

**Dans le cadre de la mixité sociale il est demandé la production à minima de :**

<b>Logements créés</b>	<b>LLS : logement locatif social AS : accession sociale</b>	
<b>4 à 6</b>	1 LLS et 1 AS ou 2 LLS ou 2 AS	
<b>7 à 10</b>	2 LLS et 2 AS	
<b>Au-delà de 10 logements</b>	30% LLS et 30% AS	arrondi à l'entier supérieur

Ces logements devront être majoritairement (plus de la moitié et en nombres de logements) réalisés sous forme de **T3 / T4**

Les clôtures en bordure des cours d'eau et canaux ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

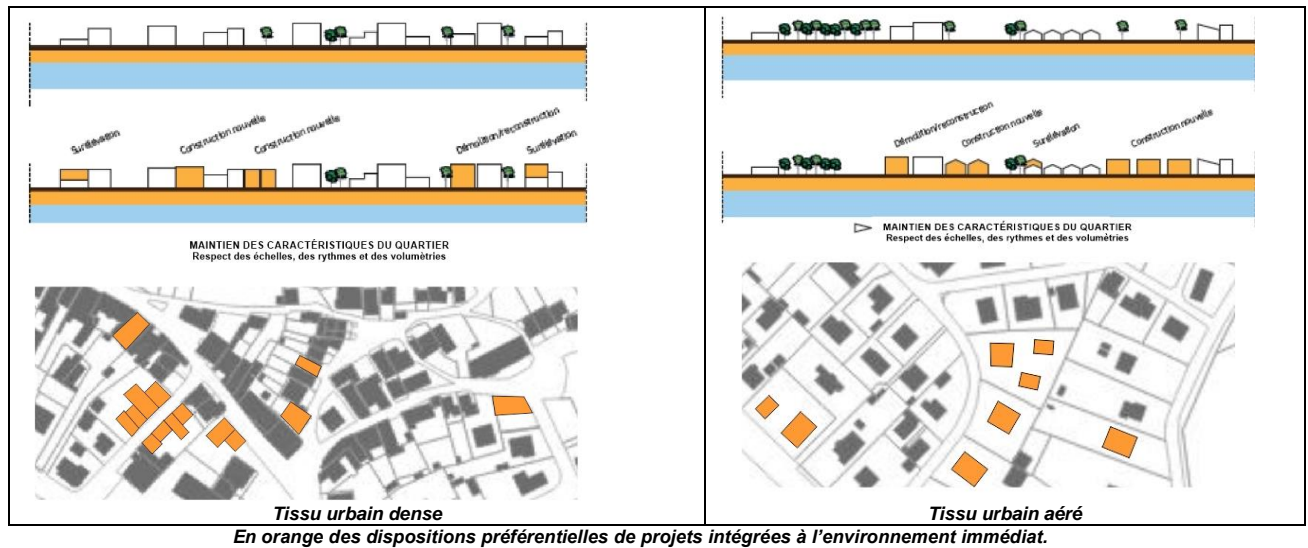
En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de la berge existante.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer. L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situées sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les uns par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie, avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

#### ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

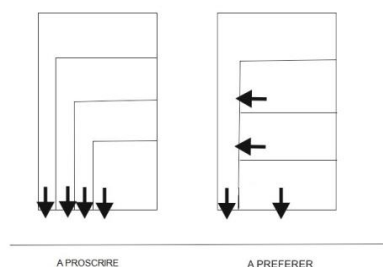
#### VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

Dans le cas d'une unité foncière découpée qui génère des constructions les unes derrière les autres, les accès doivent être regroupés en un seul point afin d'éviter des « accès en drapeau ».



## ARTICLE UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

---

### 1 - Eau -

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

### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 l/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum. Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel

### *Cf. Chapitre 15 des dispositions générales du présent règlement*

### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

### 5 - Collecte des ordures ménagères

A partir de la production de 4 logements nouveaux, il est demandé de réaliser **la mise en place d'un local commun d'ordures ménagères et de tri sélectif.**

## ARTICLE UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

**Dans l'ensemble de la zone**, la marge de reculement est de **5m à partir de l'alignement**, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de **10 m à partir de l'axe**, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$**

### ***Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :***

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2mètres

- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général
- En bordure de la RD810
- 

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement.

## ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3$  m.

Les constructions (en dehors des annexes) sont interdites en limite séparative, mais doivent se situer à **2m au moins de cette limite**.

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

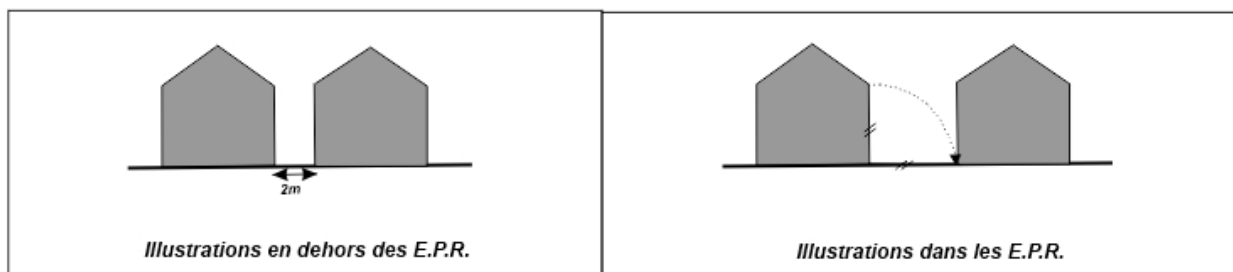
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments principaux non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 2,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que débords de toits, décors, balcons, ect .., et dans toutes les directions.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** la distance entre deux bâtiments principaux non contigus en dehors des annexes, est portée à une distance au moins égale à celle correspondant à la hauteur à l'égout la plus importante.



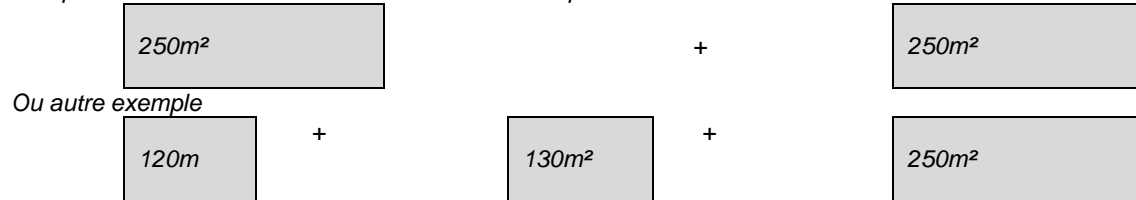
## ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **20%**  
De plus chaque unité bâtie destinée à des logements aura une **emprise au sol maximale de 250m<sup>2</sup>**

### Illustration de la règle :

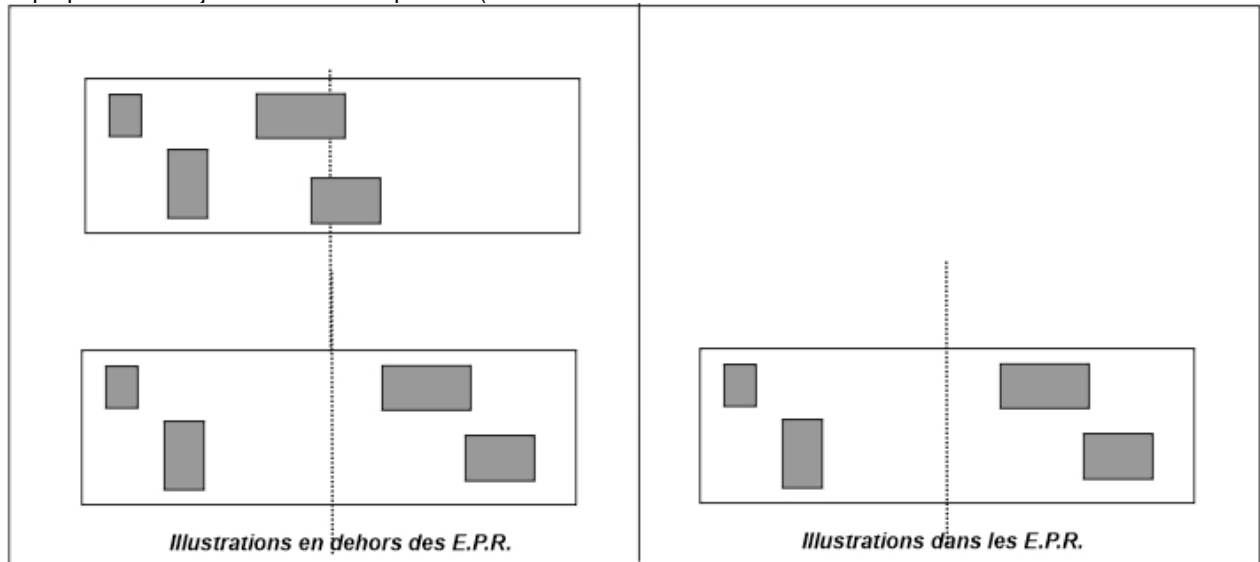
*Hypothèse : une parcelle permet la réalisation de 500m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces 500m<sup>2</sup> ne peuvent pas être réalisés d'un seul tenant mais doivent être fractionnés. A titre d'exemples :*

*Chaque bâtiment doit faire au maximum 250m<sup>2</sup> d'emprise au sol*



Etc.....

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », l'emprise au sol est considérée par rapport à la superficie de la parcelle existante ou de chaque parcelle issue de division foncière en propriété ou en jouissance et non pas de l'unité foncière.**



Exemple d'une unité foncière constituée de deux parcelles

**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR**

## ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions -

**Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  **$H \leq L$** .

### Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder (R+1)

- **10,00 mètres au faitage**
- **6,00 mètres à l'égout**

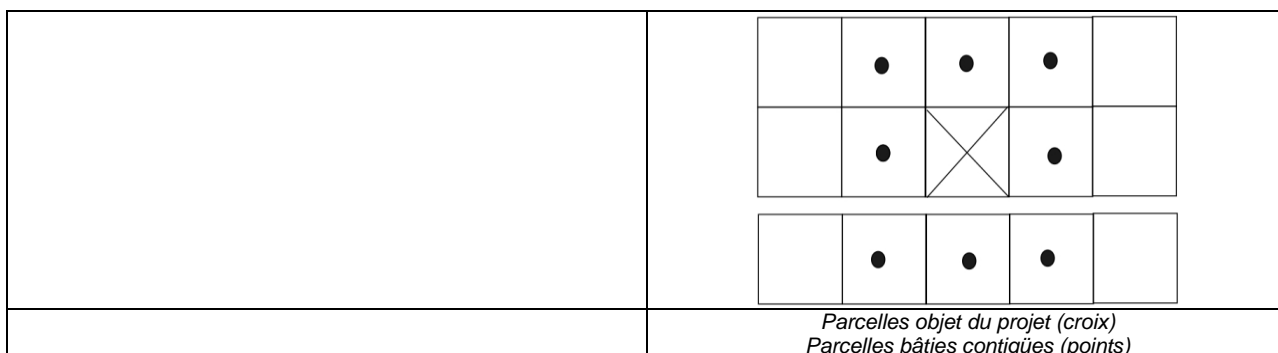
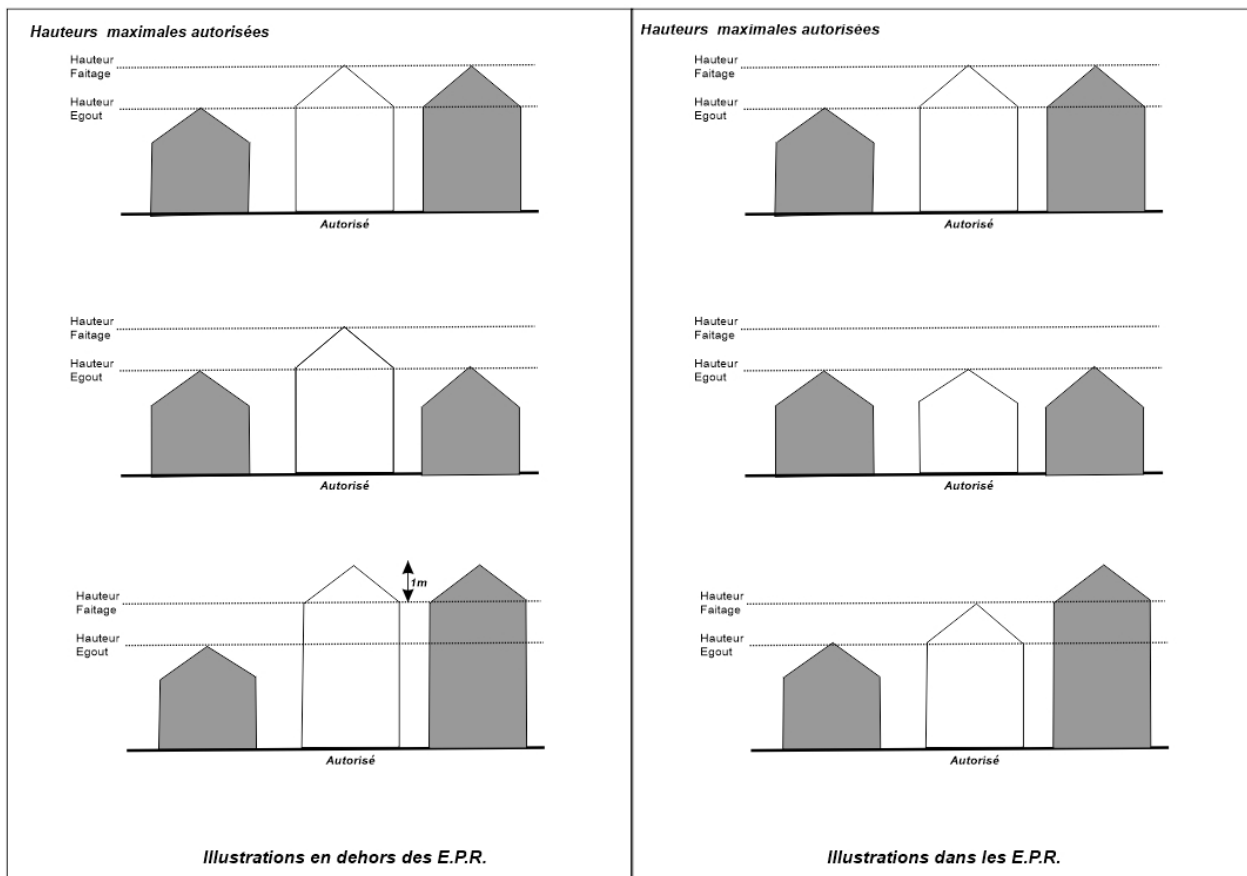
### Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du PLU



**Clôtures et portails** : se référer à l'article 11.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** la hauteur maximale ne pourra excéder celle mentionnée ci-dessus, toutefois la hauteur des constructions nouvelles principales ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes (parcelles bâties contigües non compris voies d'accès) si au moins deux de ces dernières présentent une hauteur inférieure à celle autorisée. L'appréciation de ces hauteurs se fera en lien avec les parcelles limitrophes.  
 Les annexes d'emprise au sol < ou égale à 25m<sup>2</sup> sont limitées à une hauteur maximale de 3 mètres.



**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.**

## ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

**Les immeubles repérés comme élément du patrimoine** au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

Bâtiments annexes (cabanes de jardins, garages, ...etc ) Cf règlement AVAP/SPR

Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

- Menuiseries extérieures :

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX<sup>e</sup> identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

- Couvertures

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

- Cheminées

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- Clôtures

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 1m20 de haut, végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,. Au titre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

- Portails

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Energies renouvelables

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture

- Eléments techniques

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## ARTICLE UD 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

---

### REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**Habitations:** Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement,

**Cette règle est applicable pour la création de nouveaux logements issus de divisions de logements existants.**

**Hôtels :** Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales :** Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Des places de stationnement automobiles pour les visiteurs doivent être prévues dans les opérations de plus de deux logements à raison de 2 places par tranche de 3 logements.
- Des places de stationnement pour les vélos, scooters motos doivent être prévues lorsqu'il s'agit de logements collectifs à raison de 2 places par logements.
- Constructions à usage d'habitation, hôtelier et bureaux (au-delà de 10) : les places de stationnement nécessaires à l'opération seront implantées dans l'emprise du terrain concerné soit :
  - En rez de chaussée dans l'emprise du bâtiment
  - En sous-sol
  - En surface à concurrence de 60% maximum des besoins totaux

Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).

## ARTICLE UD 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :

- Lotissement pavillonnaire 35%
- Habitat collectif ou semi-collectif : 30%

**de la superficie de l'unité foncière d'origine.**

Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.

**Le coefficient d'espaces verts est fixé à minima à un minimum de 60%.**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation, défrichement interdit.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

---

**ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol -**


---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

---

**ARTICLE UD 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**


---

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Ces dispositions viennent en complément de l'article 11 dont les dispositions prévalent.

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

**Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques**

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 3, 4, et 7*

<b>Secteurs AVAP</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>			Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables			Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

Lorsqu'ils sont admis et posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

**Climatiseurs et des pompes à chaleur :**

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

**Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

---

**ARTICLE UD 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**


---

Les opérations devront prévoir la pose de fourreaux permettant la desserte par les réseaux numériques « haut ou très haut débit », ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au futur réseau public.

## CHAPITRE 5 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UE

Des trames précisent certains points :

**Trame : « espaces proches du rivage » Loi Littoral**

	Zone urbaine UE
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	//////////

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées.

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Les constructions, à destination de :

- **les logements exceptés dans les conditions de l'article 2**
- **industrie**
- **exploitation agricole ou forestière**
- **fonction d'entrepôt**
- **carrière**
- **camping et parc résidentiel de loisir**

#### ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

##### Occupations à destination d'activité artisanale, commerciale

- Les activités artisanales sont admises si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage ;

##### Occupations à destination de logement

Les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité (gardiennage, logement de fonction) dans une limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Autres éléments du règlement

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer.

L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

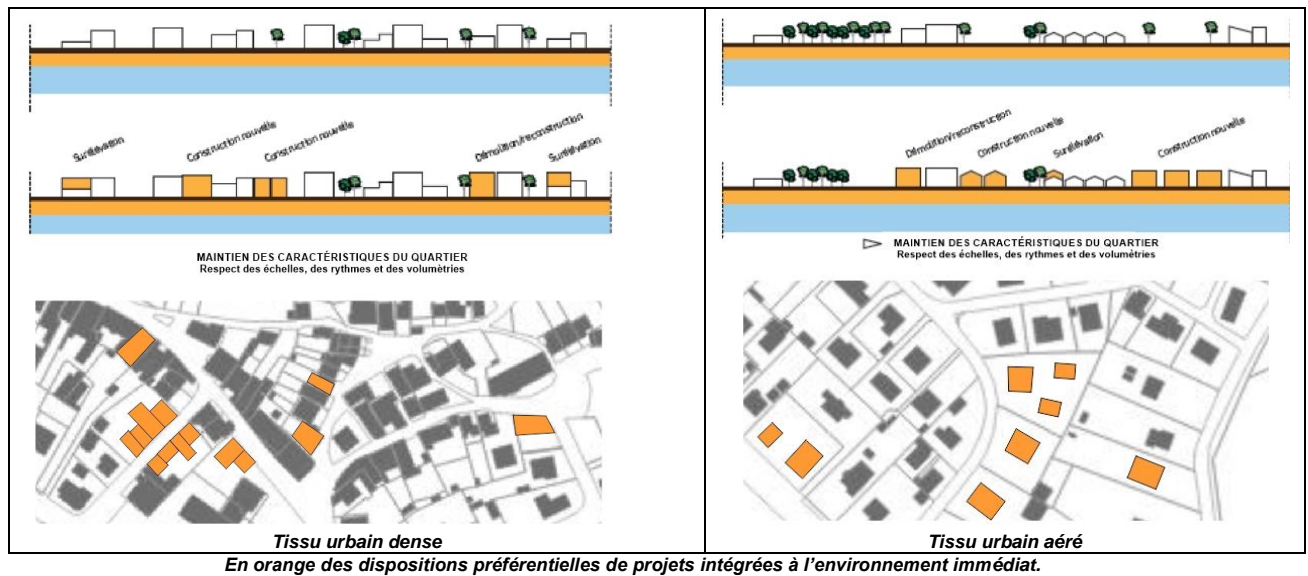
Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situées sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

## ZONE UE

constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les uns par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie, avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

#### ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé.

Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

#### VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

# ZONE UE

## **ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

---

### **1 - Eau -**

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

### **2 - Assainissement -**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

### **3 - Eaux pluviales -**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 L/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum. Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel

### **4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :**

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

## **ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dans l'ensemble de la zone**, la marge de reculement est de **5m à partir de l'alignement**, si la voie présente plus de 10 m de plate-forme, et de **10 m à partir de l'axe**, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :  **$L \geq H$** .

### ***Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :***

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc...) qui doivent être implantées en recul minimal par rapport à l'alignement de 2mètres

- Pour les constructions en « dent creuse » c'est-à-dire entre deux constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'aligner sur l'une des deux façades existantes
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment sous réserve de respecter la continuité de l'existant
- Pour les constructions existantes n'entre pas dans la distance imposée les épaisseurs de parements issus d'isolation par l'extérieur
- Pour les constructions d'intérêt général

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

### **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3$  m.  
Les constructions sont implantées **sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.**

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

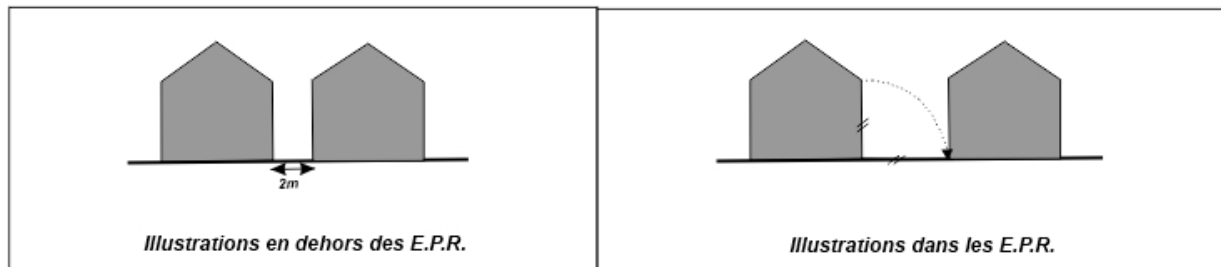
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, et ce pour se situer dans sa continuité
- Pour les constructions de sports de plein-air (telles que tennis, piscines non couvertes, etc.) qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

### **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Deux bâtiments principaux non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 2,00 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que débords de toits, décors, balcons, etc....., et dans toutes les directions.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** la distance entre deux bâtiments principaux non contigus en dehors des annexes, est portée à une distance au moins égale à :

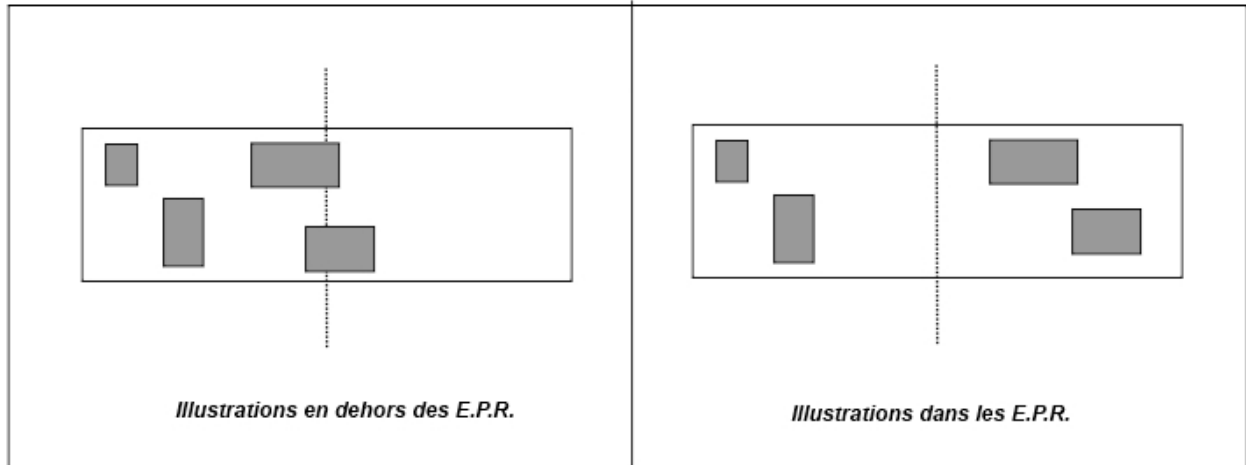




## ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions par rapport à la superficie des unités foncières concernées ne peut excéder **50%**

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », l'emprise au sol est considérée par rapport à la superficie de la parcelle existante ou de chaque parcelle issue de division foncière en propriété ou en jouissance et non pas de l'unité foncière.**



Exemple d'une unité foncière constituée de deux parcelles

**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.**

## ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions -

**Par rapport à l'alignement opposé, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .**

### **Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :**

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder

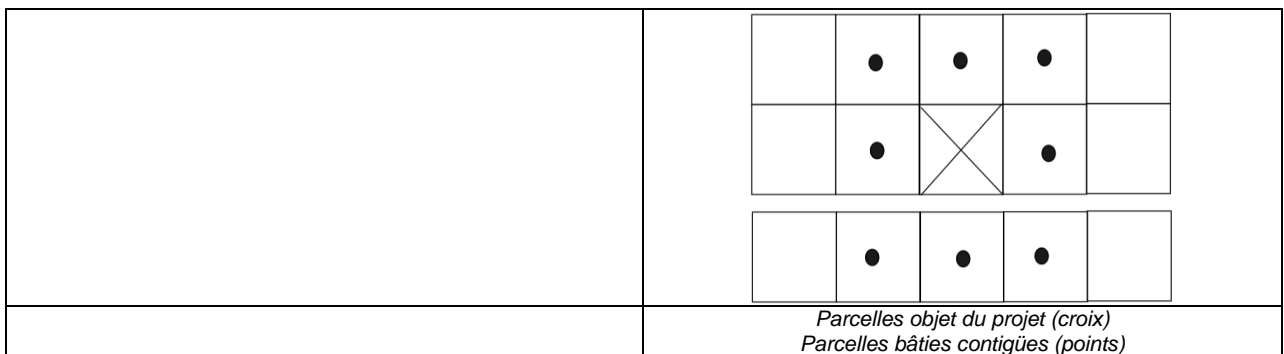
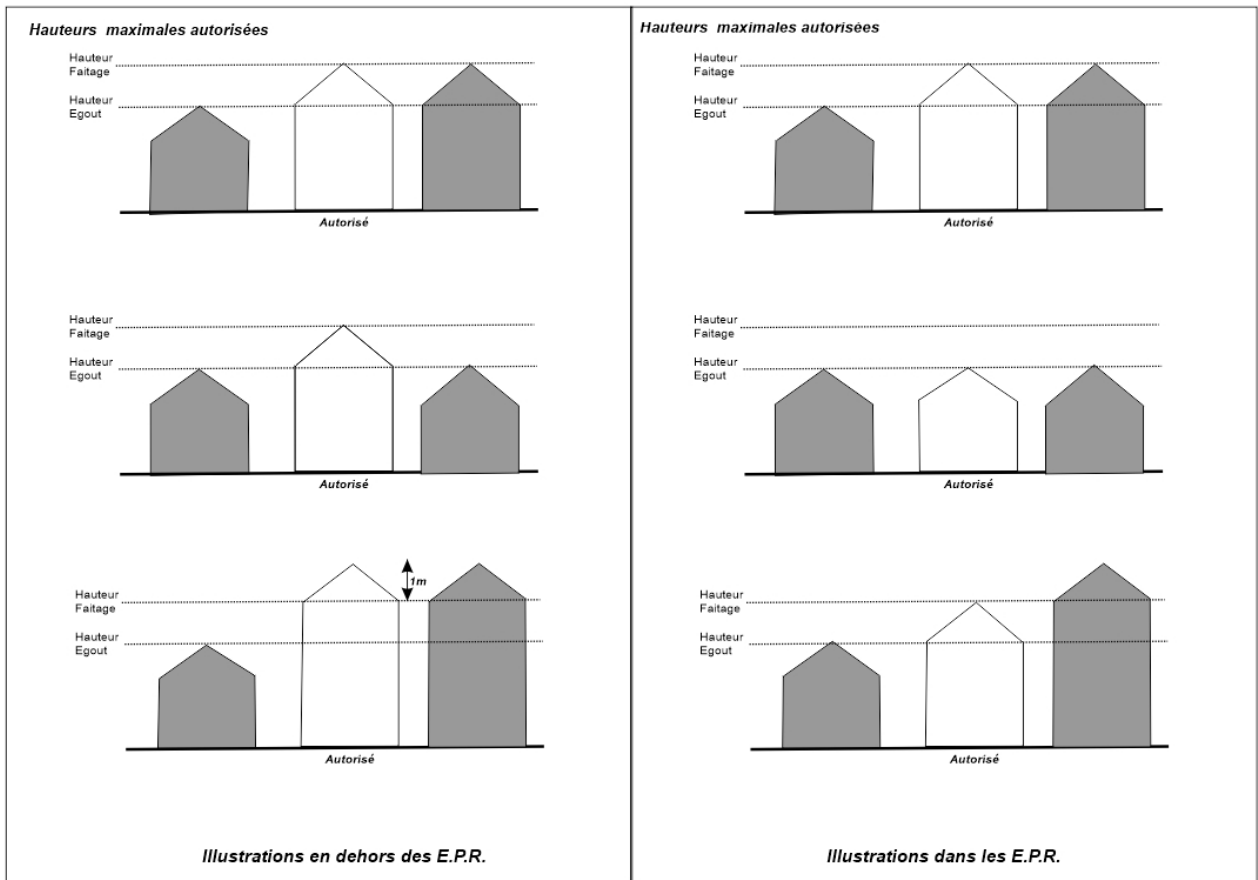
- **10,00 mètres au faitage**
- **6,00 mètres à l'égout**

### **Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celle-ci est plus importante, avec application de la clause la plus favorable pour le pétitionnaire.
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante,

**Clôtures et portails :** se référer à l'article 11.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage », la hauteur maximale ne pourra excéder celle mentionnée ci-dessus, toutefois la hauteur des constructions nouvelles (en dehors des annexes) ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions avoisinantes (parcelles bâties contigües non compris voies d'accès) (hors annexes) si au moins deux de ces dernières présentent une hauteur inférieure à celle autorisée. L'appréciation de ces hauteurs se fera en lien avec les parcelles limitrophes.**



**Toute majoration ou dépassement des droits bâtir au titre notamment des logements sociaux, transports collectifs, efficacité énergétique, est proscrite dans les EPR.**

## ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

---

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, au paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques. Au titre u Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

## ARTICLE UE 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

---

### REGLE GENERALE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, localisation, agencement,...).

Le nombre de places nécessaires est calculé par application des normes ci-après :

**Hôtels** : Une place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre d'hôtel,

**Commerces, artisanat, bureaux y compris banques, professions libérales** : Une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par commerce ou par bureau,

**Autres E.R.P.** (Etablissements Recevant du Public) n'entrant pas dans les catégories ci-dessus : il n'est pas fixé de nombre de places.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

### DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Le garage des deux roues doit être assuré, dans des conditions satisfaisantes pour les constructions neuves.
- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).
- Un bac de décantation hydrocarbure pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

## ARTICLE UE 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

---

Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :

- Zones d'activités : 30% **de la superficie de l'unité foncière d'origine.**

Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces boisés classés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation, défrichement interdit.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### ARTICLE UE 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Ces dispositions viennent en complément de l'article 11 dont les dispositions prévalent.

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

#### Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par le secteur 7*

Secteurs AVAP	1	2	3	4	5	6	7
Prescriptions panneaux solaires							Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

Lorsqu'ils sont admis et posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

#### Climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

### ARTICLE UE 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Les opérations devront prévoir la pose de fourreaux permettant la desserte par le réseau numérique haut ou très haut débit, ainsi que la réservation des emplacements nécessaires au raccordement de l'opération au futur réseau public.

# ZONE UE

## CHAPITRE 6 – RÈGLEMENT APPLICABLES A LA ZONE UF

Des indices et trames précisent certains points :

**Indices « tc »** « secteur à risque mouvement de terrain de type glissement GEORISQUE et recul du trait de côte GIP Littoral »

**Trames :** « espaces proches du rivage » Loi Littoral  
« Zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale »

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées. Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.	<b>Zone urbaine</b>	<b>indices</b>
	<b>UF</b>	<b>tc</b> recul Trait de Côte
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	//////////	//////////
<b>TRAME</b> Vulnérabilité érosion littorale		//////////

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UF 0 – Exclusion de certains ouvrages ou installations du champ du règlement

Le présent règlement ne concerne pas :

- Les ouvrages de protection (ouvrages de défense contre la mer et de protection contre les mouvements de terrain) contribuant à la sécurité des biens existants et des personnes, qu'ils soient existants (confortement, réparations, etc ) ou à venir (création), sous réserve de l'obtention préalable de diverses autorisations, conformément à la réglementation en vigueur (environnement, urbanisme, patrimoine, DPM, etc ).
- Les installations saisonnières, démontables et démontées en fin de saison (local surf, restauration de plage, etc ), afin de permettre à ces activités de se poursuivre, tant que l'évolution du trait de côte le permet.
- Les installations nécessaires à la réalisation des missions de service public en lien avec la sécurité et la salubrité

#### ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

En dehors des ouvrages d'infrastructures publiques, toutes les constructions non nécessaires à l'exploitation des voies concernées (autoroute, voie ferrée) sont interdites.

Dans le **secteur UFtc**, les ouvrages, bâtiments, aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions spéciales notamment leur caractère démontable ou mobile.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « éléments du paysage », les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

#### ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les ouvrages d'infrastructure publique sont autorisés ainsi que toutes les constructions nécessaires à l'exploitation des voies concernées (autoroute, voie ferrée), sous réserve lorsqu'ils constituent une extension d'urbanisation d'être situés dans ou en continuité de l'agglomération ou du village dont le périmètre est défini dans le rapport de présentation du PLU.

L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

# ZONE UF

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan une trame, les occupations du sol autorisées sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- les constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>. C
- les aires de stationnement sous couvert boisé (1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),

Les clôtures en bordure des cours d'eau et canaux ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux. En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 6 m par rapport à la limite de la berge existante.

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »,** le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer.

L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situées sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les unes par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie, avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



*En orange des dispositions préférentielles de projets intégrées à l'environnement immédiat.*

**ZONE UF**

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UF 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public –

#### ACCES

L'accès à une voie ouverte à la circulation publique doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et du ramassage des déchets ménagers et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé. Pour l'enlèvement des ordures, toute disposition adaptée aux techniques d'enlèvement des ordures peut être proposée, si elle est justifiée par un meilleur fonctionnement.

#### VOIRIE

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent permettre la circulation et l'utilisation des véhicules assurant un service public, si cette circulation et cette utilisation sont nécessaires, notamment pour la sécurité incendie.

Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement **cohérent et justifié**. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie de se retourner aisément et sans danger et aux véhicules de se croiser

L'aménagement des voies doit satisfaire à la continuité de circulation des personnes à mobilité réduite.

### ARTICLE UF 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 - Eau -

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

#### 2 - Assainissement -

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour les eaux usées non domestiques, le raccordement s'il est autorisé fera l'objet d'une convention de raccordement passée entre l'industriel et les gestionnaires du réseau. Dans le cas où le raccordement ne pourrait être fait, le traitement des eaux usées non domestiques devra se réaliser conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

#### 3 - Eaux pluviales -

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire-

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 L/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum.

**Cf. Chapitre 15 des dispositions générales du présent règlement**

#### 4 - Réseaux sous forme de câbles ou fils :

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

### ARTICLE UF 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**Dans l'ensemble de la zone**, la marge de reculement est de **5m à partir de l'alignement**, si la voie a plus de 10 m de plate-forme, et de **10 m à partir de l'axe**, dans le cas contraire.

**Dans tous les cas**, la distance horizontale (L) comptée entre tout point des constructions et tout point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H), soit :

$$L \geq H$$

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Si elle permet de sauvegarder un (ou des) arbre(s) (diamètre de tronc d'au moins 30cm mesuré à 1,00 mètre du sol) situés à moins de 10,00 mètres de l'alignement, dans ce cas les constructions doivent être implantées à plus de 3,00 mètres de l'alignement, suivant le système racinaire de l'essence.
- Si un recul apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, dans ce cas les constructions doivent être implantées au minimum à de 3,00 mètres de l'alignement.
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères ou tri sélectif
- Lorsqu'un bâtiment déjà implanté à l'alignement existe sur la parcelle et ne permet pas, par sa configuration, de nouvelles implantations à l'alignement,
- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul par rapport à l'alignement,
- Pour les constructions d'intérêt général

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## **ARTICLE UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 m, soit  $L \geq H - 3$  m.

Les constructions sont implantées **sur une seule limite séparative ou à 2 m au moins de cette limite.**

*La hauteur est prise par rapport au terrain naturel*

**Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée, dans les cas suivants :**

- Pour les constructions en sous-sol, qui peuvent être implantées indifféremment à l'alignement ou en recul de l'alignement,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les saillies telles que débords de toit, contreforts, murets, et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la zone d'isolement,

## **ARTICLE UF 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 9 - Emprise au sol des constructions**

---

Il n'est pas fixé de règle.



## ARTICLE UF 10 - Hauteur maximale des constructions -

---

**Par rapport à l'alignement opposé**, la hauteur (H) de tout point des constructions mesurée à partir du trottoir ne peut être supérieure à la distance horizontale (L) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit  $H \leq L$ .

### **Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :**

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder l'équivalent d'un R+1 soit :

- **10,00 mètres au faitage**
- **6,00 mètres à l'égout**

### **Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées dans les cas suivants :**

- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « espaces proches du rivage »**, la règle s'appréciera également en fonction de l'environnement immédiat. Le bâti objet du projet ne doit pas rompre avec le tissu environnement, mais s'y intégrer.

**Clôtures et portails** : se référer à l'article 11.

## ARTICLE UF 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords

---

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. (il est applicable au projet de construction, aménagements, installations et travaux soumis à permis de construire, d'aménager, à déclaration préalable et autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme).*

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable.

**Clôtures et portails** : La hauteur des clôtures maçonnées, entre l'espace public et l'espace privé ainsi qu'entre les espaces privés, ne peut excéder **1.20 m**. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques. Au titre u Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Les portails pleins sur plus de 1m de haut sont interdits.

## ARTICLE UF 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

---

### **REGLE GENERALE**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m<sup>2</sup> (revêtement, plantations, localisation, agencement,...).

### **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- Les aires de stationnement à l'air libre doivent répondre à une qualité paysagère (revêtement, plantations, localisation agencement ...).
- Un bac de décantation hydrocarbure pour des dimensions de parkings supérieures à 10 places sera exigé.

### **ARTICLE UF 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Le pourcentage minimum des Espaces Libres de pleine terre est fixé à :

- Zones d'activités : 30%

#### **de la superficie de l'unité foncière d'origine.**

Ces préconisations s'appliquent en l'absence d'un schéma directeur approuvé. Lorsqu'il sera approuvé ce sera ce dernier qui s'appliquera.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou à proximité.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE UF 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 1, 2, 3 et 4*

<b>Secteurs AVAP</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>	Proscrit au sol	Proscrit au sol et en toiture	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables		Autorisés sous réserves de prescriptions architecturales	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

### **ARTICLE UF 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Il n'est pas fixé de règle

# **ZONE UF**

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Des indices précisent certains points :  
« cu » secteur en situation de coupure d'urbanisation

<b>Zone agricole</b>	<b>cu</b> Coupure d'Urbanisation,
<b>A</b>	<b>Acu</b>

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article A 2

##### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1/ En zone A, sous réserve des limitations en secteur Acu :

###### Dispositions communes aux occupations à destination agricole

- Les constructions, aménagement et installations nécessaires à l'exploitation agricole

###### Dispositions communes aux occupations à destination d'infrastructures publiques

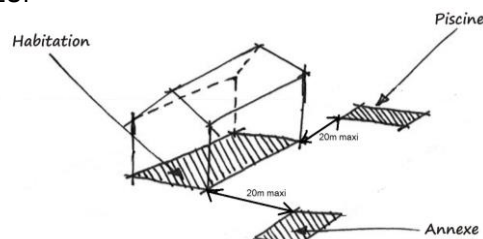
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation **d'ouvrages publics d'infrastructure** (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sont autorisées à condition :

- qu'ils soient situés en continuité de l'agglomération dont le périmètre est figuré en p11 des dispositions générales.
- qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone
- qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment qu'ils ne se situent pas sur une zone humide ou un habitat d'intérêt communautaire au sens de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats, des habitats naturels, et; de la faune et de la flore sauvages
- que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts,

###### Dispositions communes aux occupations à destination de logement

- Les constructions à destination d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole sont admises uniquement sous forme de :

- **D'annexe** à l'habitation **sur les secteurs dans ou en continuité de l'agglomération ou du village dont le périmètre est figuré en p11 des dispositions générales**. L'annexe se conçoit comme garage, abri de jardin, local technique, etc - dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et situées à **moins de 20 m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU.



- **D'extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) sur l'ensemble de la zone**, limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

# Zone A

**Autres éléments du règlement**

En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la berge existante.

**L'édification d'une clôture** peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux.

**Dispositions spécifiques au secteur Acu.**

Outre la nécessité d'être conformes aux constructions autorisées dans la zone A au sens du présent règlement, dans ces espaces ne sont autorisés que les constructions, aménagements, installations ne constituant pas une urbanisation.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- défense contre l'incendie,
- protection civile,
- collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics****1 – Eau Potable**

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

**2- Assainissement eaux usées**

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

**3 - Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 l/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum. Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel

**ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10 m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour les ouvrages nécessaires au service public et pour les constructions d'intérêt général

**Le recul des constructions par rapport au ruisseau est fixé à 6 m minimum.** Les dispositions du schéma pluvial lorsqu'il sera approuvé remplaceront cette prescription.

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

---

Les constructions peuvent s'implanter **à une distance minimale de 5 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$L > H - 3m$** .

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour les ouvrages nécessaires au service public.

*Le recul des constructions par rapport au ruisseau : 6 m minimum imposé dans le schéma pluvial.*

## **ARTICLE A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

---

La distance minimum entre deux constructions est fixée à **3m**.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions -**

---

- **annexe** à l'habitation - garage, abri de jardin, local technique, etc - dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière
- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)** limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

## **ARTICLE A 10 – Hauteur maximale des constructions -**

---

### **Rapport de la hauteur des constructions en regard de la largeur des voies :**

La hauteur de construction ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé de la voie.

La hauteur des constructions ne peut excéder

- **10,00 mètres au faitage**
- **6,00 mètres à l'égout**

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- des raisons techniques (engins agricoles spécifiques)

**Les annexes** autorisées à l'article A2 auront une hauteur maximale de 3m50 au faitage

**Les extensions** autorisées à l'article A2 auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 10m au faitage. De plus leur hauteur ne devra dépasser celle du volume objet de l'extension mais rester dans sa continuité.

La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,20 m à l'alignement et 1,50 m en limite du domaine privé. Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –**

---

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

D'une façon générale, (en dehors des constructions spécifiques de type serres ou tunnels)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage.

Les volumes doivent être simples et respecter la topographie c'est-à-dire s'adapter au terrain et non l'inverse.

## **ARTICLE A 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

---

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE A 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

---

Dans le cas de clôtures végétalisées, les haies vives bocagères sont recommandées mélangeant plusieurs essences afin d'éviter une banalisation du paysage.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

### SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol -

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

#### ARTICLE A 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

##### Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par le secteur 2*

Secteurs AVAP	1	2	3	4	5	6	7
Prescriptions panneaux solaires		Proscrit au sol et en toiture					

##### Climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.  
S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

##### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

#### ARTICLE A 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques

Sans objet

## TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

### CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Des indices ou des trames précisent certains points :

**Indices**

« **er** » Espaces Remarquables au sens de la Loi littoral

« **d** » équipements en lien avec la Déchèterie, la station d'épuration, le restaurant de plage, équipements d'intérêt général

« **L** » équipements de Loisirs ou de sport

« **cu** » Coupure d'Urbanisation et/ou enjeux de bio diversité

« **tc** » « secteur à risque mouvement de terrain de type glissement GEORISQUE et recul du trait de côte GIP Littoral , comprenant la zone d'alea et la zone de vulnérabilité ».

« **spr1** » secteurs d'espaces libres ouverts (cf avap/SPR trame vert foncé sur plan de zonage AVAP/SPR)

« **spr2** » secteurs d'espaces d'accompagnement architectural (cf avap/SPR trame vert clair sur plan de zonage AVAP/SPR)

**Trames :**

« bande des 100m » Loi Littoral

« espaces proches du rivage » Loi Littoral

« Zone de vulnérabilité relative au risque d'érosion littorale »

	Zone naturelle	indices						
		er Espaces Remarquables	tc recul Trait de Côte	d Déchèterie station d'épuration restaurant de plage, équipements d'intérêt général	cu Coupure d'Urbanisation,	L Loisirs/sports	spr1 avap/SPR Trame vert foncé sur plan de zonage AVAP/SPR	spr2 avap/SPR Trame vert clair sur plan de zonage AVAP/SPR
	<b>N</b>	<b>Ner</b>	<b>Nerc</b>	<b>Nd</b>	<b>Ncu</b>	<b>NL</b>	<b>Nspr1</b>	<b>Nspr2</b>
<b>TRAME</b> Trait bande 100m		-----		-----		-----		
<b>TRAME</b> Espaces proches du rivage	///////// /	/////////		/////////		/////////	/////////	/////////
<b>TRAME</b> Vulnérabilité érosion littorale			/////////					

Les trames recouvrent tout ou partie des zones concernées.

Les indices et trames peuvent se cumuler, dans ce cas la règle la plus contraignante s'applique.

# ZONE N



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### **ARTICLE N 0 – Exclusion de certains ouvrages ou installations du champ du règlement**

Le présent règlement ne concerne pas :

- Les ouvrages de protection (ouvrages de défense contre la mer et de protection contre les mouvements de terrain) contribuant à la sécurité des biens existants et des personnes, qu'ils soient existants (confortement, réparations, etc ) ou à venir (création), sous réserve de l'obtention préalable de diverses autorisations, conformément à la réglementation en vigueur (environnement, urbanisme, patrimoine, DPM, etc ).
- Les installations saisonnières, démontables et démontées en fin de saison (local surf, restauration de plage, etc ), afin de permettre à ces activités de se poursuivre, tant que l'évolution du trait de côte le permet.
- Les installations nécessaires à la réalisation des missions de service public en lien avec la sécurité et la salubrité

### **ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites les constructions, installations ou travaux de toute nature qui ne sont pas visés à l'article N 2, à l'exception des travaux et aménagement nécessaires à la protection du littoral, à la gestion des risques et des milieux naturels.

Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à la construction du bâtiment ou des travaux autorisés

Dans l'emprise de la **trame de la bande littorale des 100m** : *en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande Littoral de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ; l'interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.*

Dans le **secteur Nertc**, les ouvrages, bâtiments, aménagements pourront être interdits ou faire l'objet de prescriptions spéciales notamment leur caractère démontable ou mobile pourra être imposé.

Dans les **secteurs Nspr1 et Ncu**, les constructions nouvelles sont interdites.

Dans le **secteur Nspr2**, les constructions nouvelles sont interdites à l'exception des constructions autorisées à l'article 2.

Dans les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « éléments du paysage », les occupations du sol sont interdites sauf celles qui autorisées aux conditions fixées à l'article 2.

### **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **Dispositions communes aux occupations à destination d'infrastructures publiques ou de gestion des milieux**

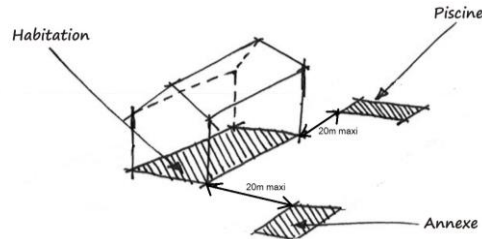
Si le niveau des équipements le permet et si elles sont compatibles avec le caractère de la zone, sont autorisés :

- les travaux et aménagement nécessaires à la protection du littoral, à la gestion du risque et des milieux naturels.,
- les affouillements et les exhaussements de sols non liées à la construction, quelle que soit leur profondeur ou leur hauteur, s'ils sont nécessaires à la construction du bâtiment ou des travaux autorisés
- les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructure (voies et réseaux divers, ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...), sont autorisées à condition :
  - qu'ils soient situés dans ou en en continuité de l'agglomération ou du village dont le périmètre est figuré en p11 des dispositions générales
  - qu'ils soient compatibles avec le caractère agricole, pastoral ou forestier de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, notamment qu'ils ne se situent pas sur une zone humide ou un habitat d'intérêt communautaire au sens de la directive 92/43/CEE concernant la conservation des habitats, des habitats naturels, et; de la faune et de la flore sauvages
  - que leur hauteur ne dépasse pas celle des arbres en milieu boisé ou à proximité, ou 12,00 m en espaces découverts,

### Dispositions communes aux occupations à destination de logement

En dehors des secteurs Nertc, Nspr1, Nd, NL, Ner, Ncu, les habitations sont admises uniquement sous forme de :

- **D'annexe** à l'habitation **sur les secteurs dans ou en continuité de l'agglomération ou du village dont le périmètre est figuré en p11 des dispositions générales. L'annexe se conçoit comme garage, abri de jardin, local technique, etc - dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière et situées **à moins de 20 m de l'habitation existante**. Les piscines ne sont pas comprises dans le calcul de l'emprise au sol. L'annexe doit se situer dans la parcelle bâtie à la date de l'approbation du PLU.



- **D'extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) sur l'ensemble de la zone**, limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

### Dispositions spécifiques à certains secteurs

#### - dans le secteur Nd,

Les occupations et utilisations du sol d'intérêt général et d'infrastructures publiques nécessaires à la déchetterie, dépôt communal, station d'épuration, stationnements, accueil plages sous forme d'extension limitée à moins de 30% des emprises existantes à la date de l'approbation du PLU.

#### - dans le secteur NL

Les occupations et utilisations du sol d'infrastructures publiques et d'intérêt collectif, nécessaires aux sports et loisirs d'extérieur, et installations nécessaires à des équipements collectifs respectant le principe de construction ou d'aménagement léger, sont admis.

#### - Dans le secteur Ncu

Les aménagements de surfaces (stationnements, voiries, réseaux, etc...) sont admis sauf s'ils sont constitutifs d'une urbanisation.

#### - dans les secteurs Ner,

Dans ces espaces les dispositions en vigueur à la date de l'instruction de la demande, relatives aux espaces remarquables au sens de la Loi littoral s'appliquent. A la date d'approbation, ces dispositions sont les suivantes :

« Des aménagements légers peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public ».

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (R121-5) :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes:

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

(R121-5 CU)

#### **Autres dispositions sur l'ensemble des secteurs de la zone N**

Les clôtures en bordure des cours d'eau et canaux ne doivent pas entraver le libre écoulement des eaux.

En bordure des cours d'eau et canaux, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 10 m par rapport à la limite de la berge existante.

Les **éléments du paysage** marqués au plan par la trame « élément du paysage », les occupations du sol autorisées (sous conditions qu'elles soient également autorisées au titre de la zone dans laquelle elles se situent cf. articles N1 et N2) sont :

- les accès et voies nouvelles sous conditions de nouvelles plantations,
- l'extension mesurée des constructions existantes, dans la limite de 10% supplémentaire à l'emprise existante, avec un maximum de 40m<sup>2</sup>.
- les annexes et constructions d'intérêt général (transformateurs, abris bus, etc...par exemple) n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur et une emprise au sol de 25 m<sup>2</sup>.
- les locaux à abri containers d'enlèvement des ordures ménagères et tri sélectif,
- les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (avec un minimum de 1 arbre haute tige pour 50 m<sup>2</sup>),
- Le maintien de la majorité des arbres de haute tige existants (plus particulièrement ceux dont la circonférence est supérieure à 70 cm) ou leur remplacement

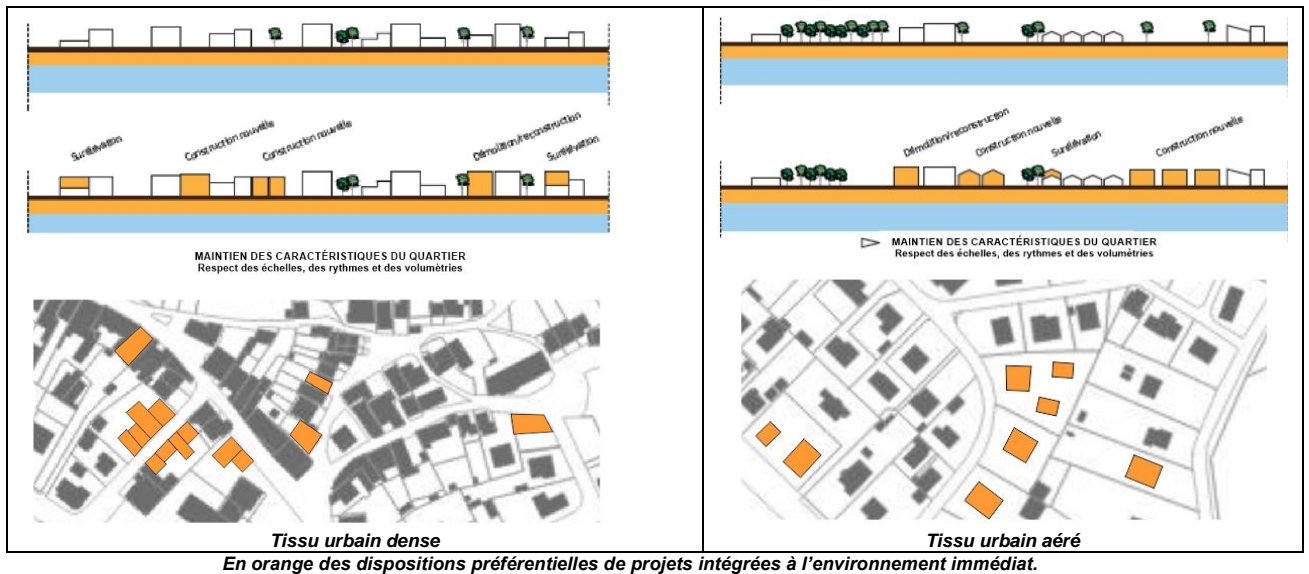
**Dans les espaces mentionnés sur le plan de zonage comme « EPR - espaces proches du rivage »**, le projet (bâti et espaces non bâtis) ne doit pas rompre avec le tissu environnant de la zone dans lequel il se situe, mais s'y intégrer.

L'intégration s'appréciera en fonction de l'environnement immédiat de la zone dans laquelle se situe le projet objet de la demande (exemple un projet en zone UA sera apprécié en fonction de son environnement situé en zone UA. S'il est limitrophe d'une autre zone du PLU celle-ci ne sera pas incluse dans l'appréciation de l'intégration du projet au sens du présent règlement).

Outre les 16 règles spécifiques de chaque zone, qui constituent un cadre général, plusieurs critères viennent compléter l'appréciation du projet situé dans les EPR. Ces critères prennent en compte les éléments se situant dans l'environnement immédiat constitué par les espaces libres et bâtis situés sur les parcelles voisines sur une épaisseur de 3 à 4 parcelles autour du projet. Cette distance peut être augmentée ou réduite, en fonction de la topographie, des perspectives, des masses végétales existantes. Un bâti proche mais non visible en même temps que le projet sera peu référent, un bâti plus éloigné mais dans une vision perspective commune sera à prendre en compte dans la recherche d'intégration. Les édifices repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme constituent des références majeures. L'appréciation peut avoir pour effet de restreindre ponctuellement les règles indiquées dans les articles du règlement de la zone si cela contribue à une meilleure insertion.

Quelques éléments à prendre en compte :

- Le projet ne doit pas rompre avec les hauteurs des constructions environnantes. Il ne doit pas être en rupture d'échelle : ne pas être beaucoup plus haut, ne pas beaucoup plus bas (plusieurs mètres) que les bâtiments environnants
- Le découpage parcellaire doit respecter la trame moyenne constatée dans l'environnement immédiat. Ce découpage aura un impact sur les volumétries et les façades qui doivent participer à marquer le rythme parcellaire (alignements et/ou reculs des façades les unes par rapport aux autres, rythmes et sens des toitures, traitement architectural des façades, colorations, etc...)
- L'emprise au sol des constructions doit être conçue de façon à éviter une rupture d'échelle avec les volumes existants, les rapports entre les pleins et les vides et la compacité des bâtiments doivent rester en harmonie, avec l'environnement
- Les points de vue perspectifs sont également des éléments à prendre en compte pour apprécier la proximité et l'impact d'une construction sur son environnement.



## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- . Défense contre l'incendie,
- . Protection civile,
- . Collecte des ordures ménagères, etc...

Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès ou voirie.

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur les RD 810.

### ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

#### 1 – Eau Potable

- Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### 2- Assainissement eaux usées

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées par les textes et sous réserve, dans le cas d'extension ou d'annexe, que le système existant soit sans impact environnemental et sanitaire.

Les eaux de lavage des filtres des piscines, spa seront évacuées dans le réseau public d'assainissement.

#### 3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité compétente.

Les travaux exigés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Tout projet doit être conforme au schéma directeur d'aménagement des eaux pluviales approuvé. A défaut de ce document approuvé, le projet, en dehors des extensions des constructions existantes de moins de 40m<sup>2</sup> d'imperméabilisation, devra prévoir le stockage de 88 mm de pluie pour toute création d'une surface imperméabilisée soumise à une autorisation d'urbanisme. Le débit de fuite est de 3 L/s/ha ou tel que la durée de vidange soit de 24 heures au maximum. Les eaux de vidange des piscines, spa ainsi que les eaux de trop plein des skimmers, seront rejetées, après neutralisation et en limitant le débit, dans le réseau pluvial ou à défaut dans le milieu naturel

# ZONE N

### **ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles -**

---

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

La marge de reculement est de **5 m à partir de l'alignement si la voie à plus de 10 m de plateforme, et de 10m à partir de l'axe dans le cas contraire**, de la voie publique ou privée

Toutefois des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées,

- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie (visibilité).
- Pour l'extension d'une construction existante réalisée dans la continuité de celle ci
- Pour les ouvrages nécessaires au service public
- Pour les constructions d'intérêt général

**Le recul des constructions par rapport au ruisseau est fixé à 6 m minimum.** Les dispositions du schéma pluvial lorsqu'il sera approuvé remplaceront cette prescription

### **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

---

Les constructions peuvent s'implanter (exception faite des piscines)

- **à une distance minimale de 3 m** de la limite séparative et dans tous les cas à condition que tout point de la construction soit éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points, diminuée de 3 m, soit  **$L > H - 3m$** .

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos peuvent être autorisés dans la bande de 3 m à partir de la limite séparative.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
- les reconstructions à l'identique
- les ouvrages nécessaires au service public

### **ARTICLE N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

---

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée au quart de la somme de leurs hauteurs avec un minimum de 2 m, sauf en ce qui concerne les piscines pour lesquelles aucune distance n'est imposée.

### **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions -**

---

- **annexe** à l'habitation - garage, abri de jardin, local technique, etc - dans la limite de **50m<sup>2</sup> d'emprise au sol** totale de ces annexes sur l'unité foncière
- **extension (agrandissement d'une même enveloppe bâtie)** limitée à **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU, dans la limite de **40m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire**.

## ARTICLE N 10 – Hauteur maximale des constructions -

---

### **Maison d'habitation :**

- 9.00 mètres au faitage
- 7,00 mètres à l'égout des toits

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour :

- les constructions d'ouvrages techniques de service public.
- l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, à la date de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur existante

**Les annexes** autorisées à l'article N2 auront une hauteur maximale de 3m50 au faitage

**Les extensions** autorisées à l'article N2 auront une hauteur maximale de 6m à l'égout et 10m au faitage. De plus leur hauteur ne devra dépasser celle du volume objet de l'extension mais rester dans sa continuité.

**En secteurs Nd**, la hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder **3,00 mètres à l'égout**.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées pour des raisons techniques (station d'épuration).

**Clôtures et portails** : se référer à l'article 11.

## ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords –

---

*L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

**Les immeubles repérés comme élément du patrimoine** au plan graphique (art.L151-19 du Code de l'Urbanisme) doivent être conservés dans les conditions prévues par l'AVAP/SPR selon leur catégorie.

Les règles du PLU sont celles du Site Patrimonial Remarquable. Toutefois, quelques précisions sont apportées sur des points particuliers :

- Menuiseries extérieures :

Elles ne doivent être qu'en bois ou en métal.

L'emploi du polychlorure de vinyle n'est pas autorisé.

Les couleurs des boiseries et des menuiseries extérieures devront être en adéquation avec la typologie architecturale.

Les couleurs extérieures seront dans une gamme de rouge ou de vert, de gris pour les maisons de ville de type XIX<sup>e</sup> identifiées comme telles, quant aux autres couleurs elles seront examinées au cas par cas. Il sera demandé de fournir un échantillon de teinte au moment de la demande d'autorisation indiquant la référence RAL.

Les ouvrants côté extérieur seront gris clair, blanc, ou de la teinte des boiseries extérieures par unité de façade.

- Couvertures

Les annexes doivent être couvertes en tuiles de terre cuite de plusieurs tons très proches placés en pose brouillée, patinées et vieilles en surface.

- Cheminées

Les conduits, dispositifs d'aération et d'extraction doivent être regroupés dans un volume correspondant à celui d'une souche de cheminée. Ces dernières doivent être maçonnées et enduites. Leur aspect ne doit pas porter atteinte à la perception de l'édifice et de ses abords, en particulier par des hauteurs démesurées.

- Clôtures

Les clôtures à créer ou à modifier le seront dans le respect des types de clôtures déjà existantes sur la rue et, d'une manière générale, de façon à laisser une certaine transparence entre l'espace public et l'espace privé : la partie maçonnée de la clôture (mur bahut) ne peut excéder 1m20 de haut, végétalisée au-dessus ou constituée de fer forgé ou de bois sculpté, par exemple.

La hauteur maximale de la clôture hors tout (mur bahut + grillage ou végétaux) ne pourra pas dépasser 1m80.

Les clôtures à claire voie (grilles ou lisses sur mur bahut) ne doivent pas être occultées par des matériaux de remplissage tels que des toiles, cannisses végétales ou plastifiées, brandes et autres matériaux similaires.

Des dispositifs architecturaux spécifiques peuvent être acceptés s'ils sont conformes à la typologie paysagère du secteur défini dans le Site patrimonial Remarquable (ex AVAP).

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être acceptées si elles sont justifiées (considérations techniques,. Au titre du Site Patrimonial Remarquable (ex AVAP)).

- Portails

Les portails ne seront qu'en bois ou en métal.

Ils pourront être barreaudés verticalement, sur toute la hauteur et largeur. Il pourra être également 1/3 plein, partie basse, et 2/3 barreaudé, partie haute.

Le portail ou portillon plein de plus de 1m de haut est interdit.

Le portail ne doit pas dépasser la hauteur de la clôture.

- Energies renouvelables

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le même plan que leurs supports, sans présenter de sur épaisseur. Leur surface sera étudiée au cas par cas afin de préserver l'harmonie de l'architecture.

- Eléments techniques

Les climatiseurs, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et respecter les normes de bruit.

## **ARTICLE N 12 - Obligations imposées en matière d'aires de stationnement -**

---

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **ARTICLE N 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations d'aires de stationnement -**

---

**Le coefficient d'espaces verts est fixé à minima à 60%.**

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre sur la base de 1 arbre pour 4 places et à partir de 10 places.

Les espaces concernés par la trame « élément du paysage » indiquées sur les documents pourront être aménagées (traversées de voie nouvelle, parking, allées piétonnes...) sous réserve de présentation d'un programme justificatif joint à une demande d'autorisation et préservant ou reconstituant en partie, le cas échéant ces plantations. La suppression ponctuelle d'arbres devra être justifiée et compensée pour assurer le maintien d'une ambiance similaire à la situation avant l'opération ou la construction.

Les haies existantes seront maintenues ou reconstituées, avec la possibilité ponctuelle de créer un accès.

Les plantations éviteront autant que possible les espèces allergènes sur des zones proches des habitations. Le réseau national de surveillance aérobiologique publie sur son site internet une liste indicative : <https://www.pollens.fr/les-risques/risques-par-pollen>, [www.msa.asso.fr](http://www.msa.asso.fr), [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).

<b>SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b>
---

**ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol -**

Disposition supprimée par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n°2014-366 du 24 mars 2014.

**ARTICLE N 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Ces dispositions concernent les secteurs dans lesquels ils sont autorisés au titre de l'AVAP/SPR.

**Les capteurs solaires et les panneaux photovoltaïques**

*Au titre de l'AVAP la zone est concernée par les secteurs 1, 2, 3, 4,5, 6 et 7*

Secteurs AVAP	1	2	3	4	5	6	7
<b>Prescriptions panneaux solaires</b>	Proscrit au sol	Proscrit au sol et en toiture	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture Interdit au sol sur les espaces libres remarquables	interdits	Autorisés sous réserves de prescriptions architecturales	Admis sous réserve de leur intégration à l'architecture

Lorsqu'ils sont admis et posés sur toiture, ils devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture ou en cohérence avec les ouvertures de façade.

Ils ne devront pas faire de saillie importante. Leur dimensionnement et leur situation seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Les implantations non visibles depuis l'espace public seront privilégiées lorsque les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sont posés au sol. L'adossement à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus) sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

**Climatiseurs et des pompes à chaleur :**

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

**Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

**ARTICLE N 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications numériques**

Sans objet

**ZONE N**