



# PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

## Commune de la Tranche sur Mer

### 4. Règlement

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
Elaboration	<i>10/09/2012</i>	<i>30/01/2015</i>	<i>12/11/2015</i>

---

# Sommaire

---

<b>TITRE 1.DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>19</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	20
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	32
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	45
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	61
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	68
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM.....	76
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP .....	84
8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT .....	92
<b>TITRE 3.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>101</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	102
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	113
<b>TITRE 4.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>116</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	117
<b>TITRE 5.DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>125</b>
1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....	126

# Titre 1. Dispositions générales

## **ARTICLE 1/CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Tranche sur Mer.

## **ARTICLE 2/ PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Règles et législations particulières**

S'ajoutent aux règles du PLU, toute règle ou disposition découlant de législations et réglementations particulières, et notamment : loi Littoral, code civil, code rural, code forestier, code des communes, code des impôts, code de l'environnement, code de la voirie routière, règlement sanitaire...

### **Règlement National d'urbanisme**

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'Urbanisme. Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-15 et R 111-21 :

- Art. R. 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Art. R. 111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Art R. 111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Art. R. 111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 dispositions de l'article R. 111-21 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

### **Servitudes d'utilité publique**

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur le plan et la liste des servitudes annexés au présent PLU.

## **ARTICLE 3 / DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

- Zones **urbaines** mixtes ou spécialisées (U)
- Zones **à urbaniser** (AU)
- Zones **agricoles** (A)
- Zones **naturelles** et forestières (N)

Les délimitations de ces zones sont reportées sur les documents de graphiques du règlement du PLU. Chaque zone est désignée par un indice en lettre majuscule (ex : UB). Les zones peuvent comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex : UBa). Sur chacune de ces zones, un règlement spécifique s'applique dictant ce qu'il est possible de faire, ce qui y est interdit et parfois ce qui y est préconisé. Ces dispositions se déclinent au niveau de 16 articles.

### **Les zones urbaines, dites « zones U »**

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines regroupent les zones urbaines mixtes (UA, UB, et UC) et les zones urbaines spécialisées (UD, UE, UM, UP et UT).

### **Les zones à urbaniser, dites « zones AU »**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle est classée en 1AU. Le règlement ainsi que, pour certaines de ces zones, des orientations d'aménagement et de programmation, définissent leurs conditions d'aménagement et d'équipement.
- Lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **Les zones agricoles, dites « zones A »**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Seules peuvent être admises dans certains secteurs de ces zones les constructions et installations nécessaires à l'exercice de l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Les zones naturelles, dites « zones N »**

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

## **ARTICLE 4 / INFORMATIONS FIGURANT AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU**

En plus du zonage (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et zones naturelles et forestières), les documents graphiques comportent également :

### **Les zones non aedificandi**

Des zones non aedificandi ont été définies dans les documents graphiques pour des motifs d'ordre paysager, de préservation des sites et de protection aux risques naturels. Elles se situent essentiellement le long du linéaire côtier, en frange des marais et en bordure Est de la zone d'activités du Maupas. Il s'agit de préserver la sensibilité paysagère et environnementale de ces secteurs très sensibles.

Aussi, y sont interdites les nouvelles constructions, y compris les annexes (en dehors des piscines sous condition). L'implantation d'une piscine au sein des zones non aedificandi est en effet admise,

dans la mesure où elle s'intègre dans une bande maximale de 10 m par rapport à la façade de l'habitation la plus proche de la zone non aedificandi. Dans le cas de l'implantation de la piscine en tout ou partie dans une zone non aedificandi, une obligation de planter des arbres est imposée. Les terrasses devront être démontables, les locaux techniques devront être enterrés ou inclus dans l'habitation.

Les aménagements et installations de type bassin de rétention y sont autorisés.

### **Les emplacements réservés**

Les documents graphiques du PLU fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (suivant indications portées sur le document graphique et en annexe au PLU).

### **Les linéaires commerciaux à préserver**

Au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU les voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de services, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Pour ce faire, le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

### **Les secteurs de mixité sociale**

L'article L 123-1-5-II-4° du Code de l'urbanisme précise que le règlement peut « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. ».

Au sein de la zone UA, UB, UC et 1AU, il est défini que « Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comporte au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

*Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :*

- *le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.*
- *le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*

*Exemple 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser. »*

### **Les Espaces Boisés Classés (EBC)**

Les documents graphiques comportent les terrains classés comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L.130.1 à L.130.6 et R.130.1 à R.130.16 du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une

autorisation administrative.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le PLU sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 hectares) et quelle qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

### **Les éléments protégés au titre l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

Sont identifiés et localisés aux documents graphiques du PLU au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, les éléments suivants, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique :

- > Le patrimoine bâti isolé remarquable : Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - o La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - o L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - o Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.
  
- > Les arbres isolés remarquables et les ensembles boisés d'intérêt paysager : Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :
  - o d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
  - o si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.
  
- > Quartier avec des prescriptions particulières assurant leur préservation : 3 quartiers ont été identifiés à ce titre :
  - o Le centre-ville : Le bardage bois doit y être uniquement de couleur blanche.
  - o La Terrière : les constructions doivent être d'expression architecturale traditionnelle et être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
  - o Les Quichenottes : des règles spécifiques concernant les clôtures sont définies dans ce secteur.
  
- > Les zones humides

Les zones humides figurant aux documents graphiques sont protégées dans leur intégrité spatiale et leurs fonctionnalités. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, assèchements, drainages et mises en eau y sont interdits. Les restrictions admises à la préservation des zones humides concernent la sécurité, le passage des réseaux, les exhaussements, affouillements et remblaiements liés à la restauration de zones humides.

Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir dans le même bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité.

## Zones de sensibilité archéologique

Des sites de sensibilité archéologique protégés par la loi sont recensés sur le territoire. Ceux-ci figurent sur un plan en annexe du PLU. Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux envisagées sur ces sites sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique. Elles ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. Le service régional de l'archéologie doit être saisi selon l'importance du projet (seuils minimum d'emprise au sol variables selon les secteurs).

Hors zones arrêtées pour saisine, le préfet de région – DRAC des Pays de la Loire, sera systématiquement saisi pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 ha, les travaux listés à l'article 4 du décret susmentionné, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

En outre, sur l'ensemble du territoire communal, s'applique par ailleurs l'article L. 531-14 du code du patrimoine : « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie » :

### **Service régional de l'archéologie**

*1, rue Stanislas Baudry - BP 63518 - 44035 Nantes Cedex 1*

*Tel : 02 40 14 23 30*

Il est à noter que l'ensemble de la commune est classée en zone environnementale favorable à la conservation des vestiges archéologiques.

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322.2 du Code Pénal) se résume comme suit : « Quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines mentionnées à l'article 322 »

## **Les zones soumises à des risques naturels et technologiques**

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur soumis à des risques naturels ou technologiques, les dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur.

### Les risques littoraux

La commune de La Tanche-sur-Mer est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux du Bassin du Lay (prescription du 22 février 2012, pas encore approuvé à la date d'arrêt du PLU). Ce PPRL porte sur les aléas naturels suivants : submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, concomitance submersion marine et inondation terrestre, érosion littorale (recul du trait de côte) à l'horizon 2100.

Les secteurs d'aléas sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte ces risques et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

Dans les zones blanches du PPRL, pour toute construction, la cote minimale de nivellement du rez-de-chaussée devra être : de 3,30 mètres pour les pièces habitables et 3 mètres pour les autres bâtiments.

Pour le parc des Quichenottes, les cotes planchers à respecter sont celles prévues dans les plans d'aménagement (plan masse).



### Le risque feu de forêt

Concernant les risques de feux de forêt, afin de réduire la vulnérabilité, le règlement rappelle que le débroussaillage est recommandé sur 50m autour des habitations pour les propriétaires et ayants-droits de terrain situés jusqu'à 200m des massifs forestiers et obligatoire sur 50m autour des campings.

### **Les secteurs affectés par le bruit**

Les bâtiments à construire, dans les secteurs affectés par le bruit repérés aux documents graphiques du PLU, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n°95-20 et 95-21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

### **ARTICLE 5/ ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. L'adaptation mineure doit rester strictement limitée et ne peut être apportée que pour un faible dépassement des normes prévues aux articles du règlement de chaque zone.

En outre, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **ARTICLE 6/ AUTORISATIONS SPECIALES**

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, les dispositions des articles 3 à 16 ne s'appliquent pas aux occupations et utilisations du sol suivantes :

- > Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, armoires, schelters, châteaux d'eau, station de relevage et d'épuration, abri pour arrêt de transports collectifs...).
- > Certains ouvrages exceptionnels tels que : constructions et clôtures liées aux cimetières, clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les deux premiers articles des différents règlements de zones.

### **ARTICLE 7/ RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU ENDOMMAGÉS À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN**

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

## **ARTICLE 8/ RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE DIX ANS**

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire est autorisée, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et à condition que la destination et l'affectation des bâtiments d'origine ne soient pas changées, même si le projet ne respecte pas les articles 1 à 16 du règlement du PLU ou se situe en zone non aedificandi, à l'exception des cas suivants :

- > Le bâtiment est concerné par un emplacement réservé ou une servitude de retrait.
- > Le bâtiment est rendu inconstructible par une servitude d'utilité publique ou la définition d'un Espace Boisé Classé.
- > La zone d'implantation du bâtiment à reconstruire se situe dans des secteurs à risque (inondation, submersion marine...).
- > Le projet est contraire aux dispositions des articles R. 111-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 9/ CAS DE REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE OU DE DECLARATION DE TRAVAUX POUR LES CONSTRUCTIONS IRREGULIERES ACHEVEE DEPUIS PLUS DE 10 ANS**

Conformément à l'article L. 111-12 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Ces dispositions ne sont pas applicables :

- > Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- > Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- > Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du même code ;
- > Lorsque la construction est sur le domaine public ;
- > Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- > Dans les zones visées au 1<sup>o</sup> du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## **ARTICLE 10/ PERMIS DE DÉMOLIR**

En application de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme, le permis de démolir est institué dans l'ensemble des zones UA, UB et UC figurant au plan de zonage.

En outre, en application de l'article R. 421-28 du même code, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- > Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- > Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- > Identifiée comme devant être protégée par le plan local d'urbanisme, au titre de l'article L. 123-1-5-III-2<sup>o</sup> du Code de l'urbanisme, car elle constitue un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

## **ARTICLE 11/ STATIONNEMENT DES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX**

Conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### **ARTICLE 12/ NON SATISFACTION DES OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (cf. article 12 des différentes zones du règlement), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### **ARTICLE 13/ ACCÈS ET VOIRIE**

Dans toutes les zones, l'accès direct des constructions sur les Routes Départementales et les pistes cyclables est limité et réglementé suivant les dispositions définies dans les articles 3 du présent règlement.

#### **ARTICLE 14/ CLÔTURES**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 15/ ENSEIGNES LUMINEUSES**

Les enseignes lumineuses ou tous autres éclairages visibles de la mer ne pourront être accordés qu'après consultation du Service Maritime de l'Équipement. Sont interdits notamment : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.

#### **ARTICLE 16/ RAPPELS DU CODE CIVIL EN MATIÈRE DE VUES SUR LA PROPRIÉTÉ DE SON VOISIN**

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ». Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées sous réserve du droit des tiers.

## **ARTICLE 17/ LES REGLES SPECIFIQUES AUX ACTIVITES AGRICOLES ET AUX HABITATIONS DES TIERS**

Conformément à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments d'appréciation dans le dossier de demande d'autorisation (relevé de géomètre).

## **ARTICLE 18/ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre soit l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, soit la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable ou à une convention de cour commune passée par acte authentique.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de forme simple, permettant l'édification de projet de construction de qualité.

Les divisions de terrain ne peuvent, en aucun cas, déroger aux règles fixées au sein du présent règlement. Dans le cas d'une division d'une parcelle bâtie, l'implantation du bâti existant devra respecter l'ensemble des règles fixées au sein du présent règlement.

Dans les lotissements ou constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au PLU s'appliquent à l'intérieur même du projet.

## **ARTICLE 19/ DEFINITIONS**

Ce lexique définit les notions complexes utilisées dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : ce lexique est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### **Accès :**

L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace tel que porche ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie.

### **Alignement :**

Limites du domaine public avec les unités foncières riveraines.

### **Agglomération :**

Les secteurs d'agglomération sont délimités par les positions des panneaux d'entrées d'agglomération.

### **Annexe :**

Local secondaire constituant une dépendance à une construction principale et non intégrée à celle-ci (abri de jardin, garage, remise, ...).

### **Artisanat :**

Il s'agit de constructions où sont exercées principalement des activités de production, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. S'ils peuvent recevoir de la clientèle, cette vocation doit rester marginale par rapport aux activités précitées.

**Attique :**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

**Auvent :**

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

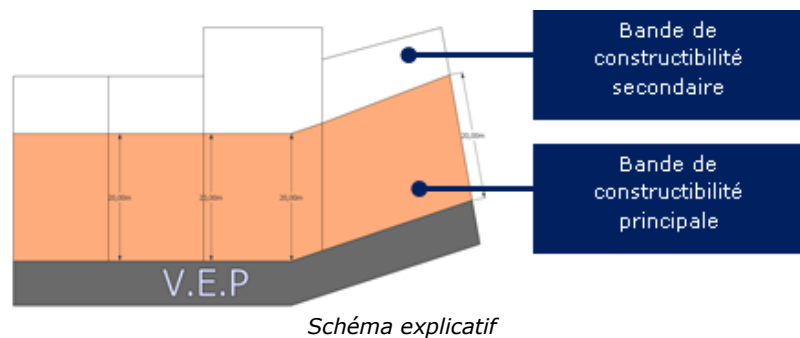
**Balcon :**

Plate-forme à hauteur de plancher formant saillie sur la façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est accessible que de l'intérieur du bâtiment.

**Bande de constructibilité principale / secondaire :**

La bande de constructibilité principale, dans les zones où elle est instituée, est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite :

- de voie ou d'emprise publique ;
- de recul, telle qu'elle est définie à l'article 6 des règlements des différentes zones ;
- d'emplacement réservé pour voie ou pour place et, le cas échéant, à la limite de recul qui s'y applique.



Le terrain non compris dans la bande de constructibilité principale constitue la bande de constructibilité secondaire.

**Bureaux :**

Il s'agit de constructions où sont principalement exercées des fonctions de direction, gestion, études, conception, informatique recherche et développement, ou tout autre activité ne constituant ni du commerce, ni de l'artisanat, ni de l'entreposage.

**Clôture :**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété contiguë ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclôser un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement.

Au titre de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable.

**Commerce :**

Il s'agit de constructions où sont exercées des activités de vente de services ou de produits, y compris lorsque ceux-ci sont fabriqués ou transformés sur place (boulangeries, boucheries, charcuteries, etc.....) directement accessibles à la clientèle.

**Commerce de proximité :**

Le commerce de proximité est défini comme l'ensemble des commerces de quotidien. Le commerce de quotidien regroupe les commerces pour lesquels les achats sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, épiceries et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries, coiffeurs, fleuristes et pharmacies...

**Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif**

Il s'agit de toutes les constructions destinées à un service public, quelle que soit la personne publique qui l'exerce, ainsi que des constructions destinées à un service équivalent mais exercé par une personne privée (ex : clinique privée, école privée, etc.).

### Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la ou des constructions situées sur le terrain (= sur l'unité foncière), 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. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs.

Constitue également de l'emprise au sol :

- Une rampe d'accès extérieure
- Le bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non)
- Un bassin de rétention

En revanche, ne constitue pas d'emprise au sol :

- Une aire de stationnement extérieure non couverte
- Les terrasses de plain-pied dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.
- Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes.

### Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

### Exploitation agricole ou forestière :

Il s'agit de toutes les constructions directement nécessaires pour l'exercice d'une activité agricole : granges, hangars, écuries, stabulations, etc. Les activités accessoires (transformation, vente, logement de l'exploitant) peuvent être parfois être admises sous conditions mais ne constituent pas des « constructions destinées à l'exploitation agricole » à proprement parler.

### Extension :

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle.

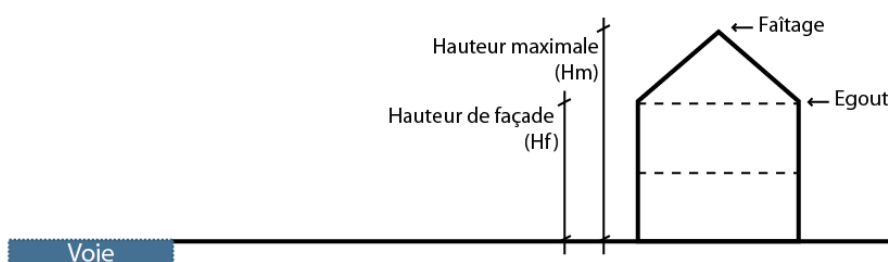
### Hauteur :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique (cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ainsi que les éléments tels que les cages d'ascenseur ou d'escalier et autres locaux techniques ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).

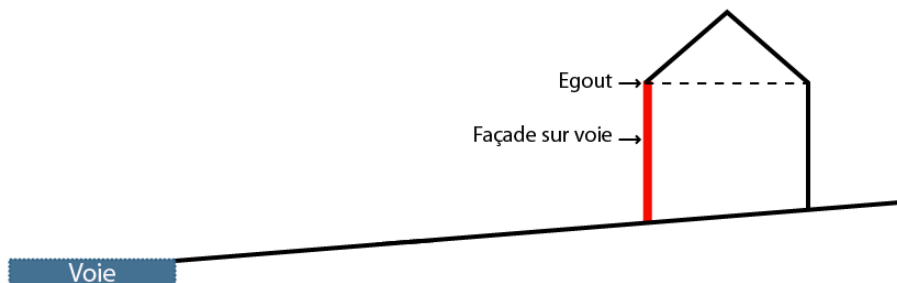
Deux types de hauteur sont définis :

- **La hauteur de façade Hf** d'une construction est mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère d'une toiture-terrasse.
- **La hauteur maximale Hm** est mesurée au point le plus élevé du toit, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.



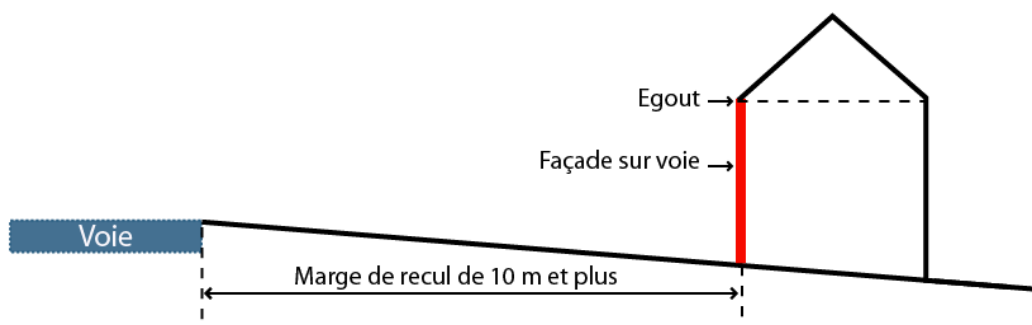
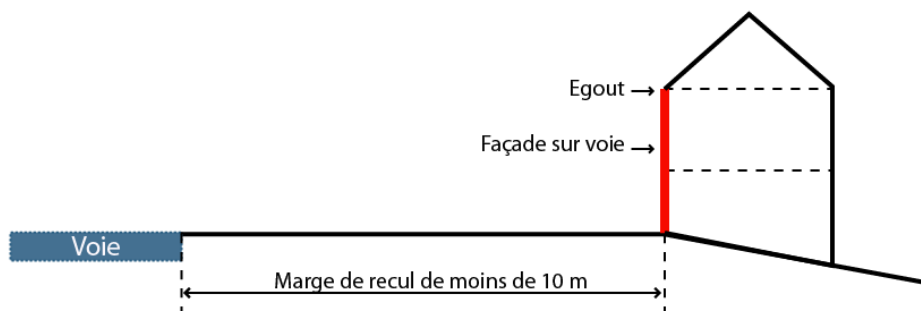
Le calcul de la hauteur est différent en fonction de la situation du terrain :

- **Pour les terrains situés en contre-haut de la voie** : la hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie (en rouge sur le graphique ci-après).



- **Pour les terrains situés en contrebas de la voie** :

- o Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue (en rouge sur le graphique ci-après).



- o Autres cas : la hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

**Toutefois, des prescriptions particulières pourront s'appliquer dans les secteurs d'aléas repérés sur les plans annexés au PLU (annexe 5.5).**

Les ouvrages techniques d'intérêt collectif sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **Hébergement hôtelier :**

Il comprend les hôtels et les résidences de tourisme. Une résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unité collectives ou pavillonnaires, offert en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

### **Industrie :**

Il s'agit des constructions principalement affectées à la fabrication industrielle de produits.

### **Limite de voie ou d'emprise publique :**

La limite de voie ou d'emprise publique, visée à l'article 6 des différentes zones, est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et : le domaine public (exception faite des jardins, parcs publics, espaces verts, voies cyclables ou piétonnes, voies d'eau), une voie publique ou privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

### **Limite séparative :**

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une voie ou une emprise publique.

Une limite séparative latérale est une limite séparative dont l'une des extrémités est située sur la limite de voie ou d'emprise publique. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit à aucune limite de voie ou d'emprise publique.

### **Nu de la façade :**

Le nu de la façade est un plan vertical qui accepte des modénatures, des retraits ou des saillies qui rythment la composition.

### **Portillon :**

Un portillon est une porte à battant généralement bas ; il ferme la plupart du temps un passage public et se trouve en extérieur.

### **Recul :**

Le recul est la distance séparant une construction de la limite de voie ou d'emprise publique. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

### **Retrait :**

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative. A l'intérieur des marges de retrait par rapport à la limite séparative sont exclusivement autorisés : les éléments de décor architecturaux, débords de toitures, les dispositifs d'isolation thermique extérieure et les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), les clôtures, les terrasses et les emmarchements.

### **Surface de plancher :**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;



4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

**Unité foncière :**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

**Terrain d'assiette du projet :**

Le terrain d'assiette d'un projet est constitué par la ou les unités foncières délimitées par des voies, accès et/ou emprises publiques.

**Terrain naturel :**

Le terrain naturel est le terrain avant travaux, c'est-à-dire avant modification de la topographie et sans compter les remblais venant s'adosser à la partie extérieure d'un sous-sol semi enterré par exemple.

**Voie :**

Est considérée comme voie, toute emprise, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut, conçue ou ouverte à la circulation, y compris celle réservée spécifiquement aux piétons et cycles, ou disposant des aménagements nécessaires pour une telle circulation, assurant une desserte cohérente de l'îlot. Cette notion recouvre aussi tout espace à caractère structurant tel que place, placette, mail, cour urbaine...

Cette définition s'applique à l'ensemble des voies publiques ou privées, y compris les emplacements réservés, les servitudes de passage et les voies réservées spécifiquement aux piétons et cycles.



# **Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## **Caractère de la zone UA** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités où les bâtiments sont construits en majorité en ordre continu et dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

### **Rappels**

Un permis de démolir est instauré sur la zone UA au titre de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et sur les constructions remarquables repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

## **Article UA 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UA sont interdit(e)s :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial.
- Le stationnement des chapiteaux et spectacles itinérants (manèges, aires de jeux et circuits divers,...), sauf sur les parkings et places publics après accord de la commune.
- Tout changement de destination des établissements hôteliers (hôtels ou résidence hôtelière ou de tourisme) hormis lors d'une transformation d'un hôtel en résidence hôtelière ou de tourisme ou inversement.
- Le long des voies repérées aux documents graphiques comme « linéaires commerciaux », le changement de destination des commerces est interdit. Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... Le changement de destination peut être autorisé si celui-ci s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce.

## **Article UA 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

### **Dans toute la zone UA sont autorisé(e)s :**

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Une seule annexe par parcelle (en dehors des piscines).
- L'annexe et les garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil.
- Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comportera au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

*Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :*

- *le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.*
- *le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*

*Exemple 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

- Les éoliennes domestiques sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec la vocation de la zone.

### **Article UA 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Un seul accès sur la voie publique sera autorisé par unité foncière.

De même, les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

## **ARTICLE UA 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore. Ce type de rejet doit faire l'objet d'un avis du service technique.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **6.1. Règles générales :**

- Les constructions seront édifiées partiellement ou totalement à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.
- Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

### **6.2. Dispositions particulières**

- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus pourront être autorisées :
  - lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées en recul, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.

- lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.
- lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que murs, porches, portail, etc.
- lorsque la construction projetée est une annexe.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
  - si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
  - si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

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

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

##### **7.1. Règles générales :**

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- En limites séparatives, la hauteur est limitée :
  - Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
  - Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 6 mètres et la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 6,50 mètres.
  - Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- La construction ne jouxtant pas l'autre limite devra être édifiée en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 3 mètres.

##### **7.2. Dispositions particulières**

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
  - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.



- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

#### **ARTICLE UA 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UA 10 / Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

##### **10.2. Règles générales**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.

##### **10.3. Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

##### **10.4. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies**

- La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

## **10.5. Cas des piscines**

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

## **ARTICLE UA 11 / Aspect extérieur des constructions**

### **11.1. Dispositions générales**

- En dehors du périmètre de la Terrière repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : les constructions peuvent être **d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine** mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Au sein du périmètre de la Terrière repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : les constructions doivent être **d'expression architecturale traditionnelle** et être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels. Leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil.
- La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
- L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### **11.4. Toitures**

- Sur l'ensemble du territoire :
  - Les toitures doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
  - Les toitures doivent être couvertes de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite. Elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits

environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.

- En dehors du périmètre de la Terrière repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.

L'ardoise pourra ainsi être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Sur l'ensemble du territoire :
  - Les chiens assis ne sont pas autorisés.
  - Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

### **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :
  - En dehors du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Au sein du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : Le bardage bois y sera uniquement de couleur blanche.
  - Sur l'ensemble du territoire communal : Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : En dehors du périmètre institué en centre-ville (cf. partie « bardage » ci-dessus), les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

### **11.6. Annexe**

- L'annexe des habitations doit être composée en harmonie avec le bâtiment principal.

### **11.7. Clôtures**

#### **Règles générales**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.

- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.
- Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

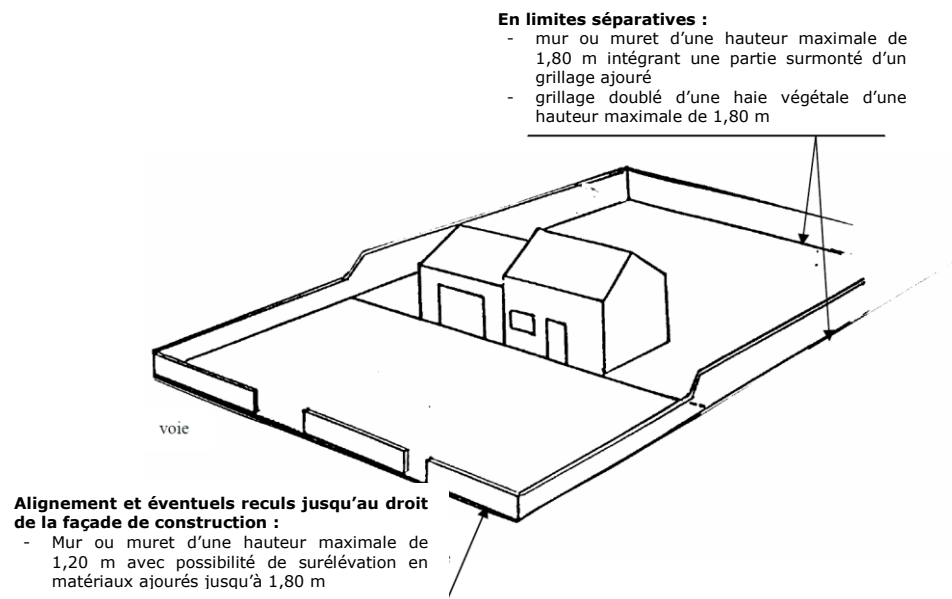
### À l'alignement

- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.
- Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

### En limites séparatives

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche et que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1m80.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



### 11.8. Enseignes lumineuses

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## ARTICLE UA 12 / Stationnement

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### ○ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ○ Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Un seul accès sur la voie publique et un seul portail sera autorisé sur l'unité foncière. Ce dernier devra avoir une largeur minimale de 4m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### ○ Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>○ pour les parcelles de 100 m<sup>2</sup> et moins : néant</li><li>○ pour les parcelles de plus de 100 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement</li></ul>
Opérations à usage d'habitation de plus de 5 logements	<p>Création d'une aire de stationnement en commun ouverte et non close à raison de 0,5 place par logements. Dans le cas où le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il conviendra de retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ le nombre entier immédiatement supérieur si la décimale est égale ou supérieure à 0,5.</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ le nombre entier immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.</li> </ul>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UA 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne

peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

## **ARTICLE UA 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UA 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### **Caractère de la zone UB** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire individuel, constituant les secteurs périphériques de construction dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UB comprend un sous-secteur UBa correspondant à la frange littorale de la ville où la continuité des constructions est interdite (les constructions ne peuvent s'implanter que sur une seule limite séparative latérale).

### **Rappels**

Un permis de démolir est instauré sur la zone UB au titre de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et sur les constructions remarquables repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

### **Article UB 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UB sont interdit(e)s :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial.
- Le stationnement des chapiteaux et spectacles itinérants (manèges, aires de jeux et circuits divers,...), sauf sur les parkings et places publics après accord de la commune.
- Tout changement de destination des établissements hôteliers (hôtels ou résidence hôtelière ou de tourisme) hormis lors d'une transformation d'un hôtel en résidence hôtelière ou de tourisme ou inversement.

### **Article UB 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

**Dans toute la zone UB sont autorisé(e)s :**

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...)



- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Une seule annexe par parcelle (en dehors des piscines).
- L'annexe et les garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
- L'implantation de tout ou partie d'une piscine au sein des zones non aedificandi reportées au plan de zonage est admise dans la mesure où la piscine s'intègre dans une bande maximale de 10 m par rapport à la façade de l'habitation la plus proche de la zone non aedificandi. Dans le cas de l'implantation de la piscine en tout ou partie dans une zone non aedificandi, une obligation de planter des arbres est imposée. Les terrasses devront être démontables, les locaux techniques devront être enterrés ou inclus dans l'habitation.
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et d'autocaravanes sur terrain bâti destinées à l'hébergement sont autorisés pour une durée inférieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, à condition que le terrain sur lequel se situe l'installation soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil
- Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comportera au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

*Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :*

- *le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.*
- *le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.*

*Exemple 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

- Les éoliennes domestiques sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec la vocation de la zone.

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

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

#### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

## **ARTICLE UB 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore. Ce type de rejet doit faire l'objet d'un avis du service technique.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 3 mètres par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :
  - si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
  - si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.
- Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

## **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

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

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

La bande de constructibilité principale s'applique sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de voie ou d'emprise publique ou du recul éventuellement imposé à l'article 6.

### **7.1. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale applicables dans toute la zone UB (UB et UBa)**

- Les constructions peuvent être implantées :
  - Soit en limite séparative.
  - Soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, les constructions devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

### **7.2. Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire applicables dans toute la zone UB (UB et UBa)**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout

des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :
  - si la hauteur de façade ( $H_f$ ) de la construction par rapport au terrain naturel est inférieure ou égale à 6 mètres au droit de la limite et la hauteur maximale ( $H_m$ ) est inférieure ou égale à 6.5 mètres au droit de la limite.
  - si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions.
  - si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

### **7.3. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UB (UB et UBa)**

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
  - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

### **7.4. Dispositions particulières au seul secteur UBa**

- Les constructions ne pourront s'implanter que sur une seule des limites séparatives latérales. Les constructions devront respecter un retrait par rapport à l'autre limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

#### **ARTICLE UB 9 / Emprise au sol**

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée.

#### **ARTICLE UB10 / Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).

- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

## **10.2. Règles générales**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.

## **10.3. Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **10.4. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies**

- La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

## **10.5. Cas des piscines**

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

# **ARTICLE UB 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

## **11.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par

l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### **11.4. Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

### **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :
  - En dehors du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée,

à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Au sein du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme: Le bardage bois y sera uniquement de couleur blanche.
- Sur l'ensemble du territoire communal : Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : En dehors du périmètre institué en centre-ville (cf. partie « bardage » ci-dessus), les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

### **11.6. Annexes**

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

### **11.7. Clôtures**

#### **Règles générales :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.
- Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

#### **À l'alignement**

- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.
- Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

#### **En limites séparatives**

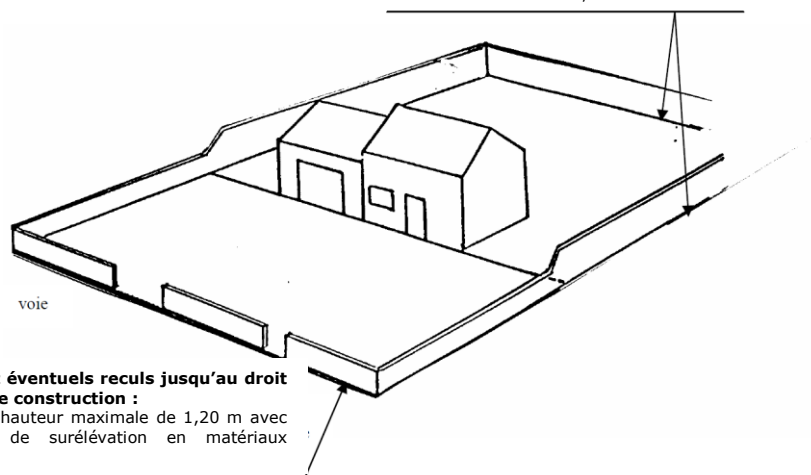
Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche et que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1m80.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



**En limites séparatives :**

- mur d'une hauteur maximale de 1,80 m intégrant ou non une partie surmontée d'un grillage ajouré ou non
- grillage doublé d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,80 m



**Alignement et éventuels reculs jusqu'au droit de la façade de construction :**

- Mur d'une hauteur maximale de 1,20 m avec possibilité de surélévation en matériaux ajourés

En limites séparatives des secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.

En front de mer (dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi, les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche comportant des trous pour permettre la circulation de l'eau. Ce mur pourra être surmonté de barres de bois, de plastique (en concordance avec les huisseries) également ajourées (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.

### **11.8. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## **ARTICLE UB 12 / Stationnement**

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

○ *Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Un seul accès sur la voie publique et un seul portail sera autorisé sur l'unité foncière. Ce dernier devra avoir une largeur minimale de 4m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	<ul style="list-style-type: none"> <li>o pour les parcelles de 100 m<sup>2</sup> et moins : néant</li> <li>o pour les parcelles de plus de 100 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement</li> </ul>
Opérations à usage d'habitation de plus de 5 logements	<p>Création d'une aire de stationnement en commun ouverte et non close à raison de 0,5 place par logements. Dans le cas où le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il conviendra de retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o le nombre entier immédiatement supérieur si la décimale est égale ou supérieure à 0,5.</li> <li>o le nombre entier immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.</li> </ul>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des</li> </ul>

espaces publics de stationnement existants à proximité.
---

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UB 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

#### **ARTICLE UB 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UB 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UB 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### **Caractère de la zone UC** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire individuel à faible densité de constructions. Prenant la forme de « parcs résidentiels », les secteurs concernés sont situés le long du littoral. Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UC comprend un sous-secteur UCph correspondant au quartier du Phare, où des dispositions particulières en termes de hauteur, d'implantation des constructions, de stationnement ainsi que de clôtures sont édictées.

Elle comprend également un sous-secteur UCp correspondant au Parc Clémenceau et au Parc des Sports, où des dispositions particulières en termes d'implantation des constructions sont édictées.

#### **Rappels**

Un permis de démolir est instauré sur la zone UC au titre de l'article R. 421-27 du Code de l'urbanisme et sur les constructions remarquables repérées au plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

#### **Article UC 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UC sont interdit(e)s :

- Les constructions et activités qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier mixte à dominante d'habitat.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial.
- Le stationnement des chapiteaux et spectacles itinérants (manèges, aires de jeux et circuits divers,...), sauf sur les parkings et places publics après accord de la commune.
- Tout changement de destination des établissements hôteliers (hôtels ou résidence hôtelière ou de tourisme) hormis lors d'une transformation d'un hôtel en résidence hôtelière ou de tourisme ou inversement.

#### **Article UC2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

**Dans toute la zone UC sont autorisé(e)s :**

- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :

- qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
- qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...)
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
- que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'activité est incompatible avec la destination de la zone, à condition qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.
- Une seule annexe par parcelle (en dehors des piscines).
- L'annexe et les garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
- L'implantation de tout ou partie d'une piscine au sein des zones non aedificandi reportées au plan de zonage est admise dans la mesure où la piscine s'intègre dans une bande maximale de 10 m par rapport à la façade de l'habitation la plus proche de la zone non aedificandi. Dans le cas de l'implantation de tout ou partie de la piscine dans une zone non aedificandi, une obligation de planter des arbres est imposée. Les terrasses devront être démontables, les locaux techniques devront être enterrés ou inclus dans l'habitation.
- La pratique du camping et le stationnement de caravanes et d'autocaravanes sur terrain bâti destinées à l'hébergement sont autorisés pour une durée inférieure à 3 mois par an, consécutifs ou non, à condition que le terrain sur lequel se situe l'installation soit en tout point conforme aux prescriptions des articles 3 et 4 du présent règlement.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil
- Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comportera au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

*Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :*

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

- Les éoliennes domestiques sous réserve de s'intégrer dans l'environnement architectural et urbain et de ne pas générer de nuisances sonores incompatibles avec la vocation de la zone.

## **Article UC3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore. Ce type de rejet doit faire l'objet d'un avis du service technique.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **6.1. En agglomération**

- **En zone UC et secteur UCp :**

Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :



- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 3 mètres par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :

- si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
- si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.

Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.

- **En secteur UCph :**

Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Quand un bâtiment existant est implanté à moins de 1 mètre par rapport à l'alignement, une extension alignée sur ce dernier est autorisée.

Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants :

- si l'implantation des bâtiments contigus est à l'alignement.
- si l'implantation des bâtiments contigus présente le même retrait.

- **Dans toute la zone UC :**

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

## **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

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

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

### **7.1. Règles générales :**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives :
  - En zone UC et sous-secteur UCp :
    - Si la hauteur maximale (Hm) au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3.50 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon, et 6.50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.
    - Si le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, implantée en limite séparative sur la propriété voisine, et qu'il n'en dépasse pas les dimensions.
  - Dans les parcs résidentiels – Parc Clémenceau et Parc Résidentiel des Sports – situés en sous-secteur UCp :
    - Si la largeur de la parcelle est au plus égale à 18 mètres au droit de la construction, la construction pourra s'implanter sur l'une des limites séparatives. Au-delà des 18 mètres, les constructions devront respecter une marge de retrait par rapport à chacune des limites séparatives de  $L = H/2$  avec un minimum de 3 mètres. Dans tous les cas, à la limite séparative en fond de parcelle, la construction devra respecter un retrait de  $L = H/2$  avec un minimum de 3 mètres.
  - En sous-secteur UCph : Si la hauteur maximale (Hm) au droit de la limite séparative est inférieure ou égale à 3.00 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon, et 5.50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.
  - Dans toute la zone UC : Si plusieurs propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Dans tous les cas, la longueur de bâtiment construite, continue ou discontinue, sur une des limites séparatives, ne devra pas excéder :
  - en zone UC et sous-secteur UCp : 16 mètres
  - en sous-secteur UCph : 18 mètres, sauf si cette limite jouxte une parcelle grevée d'une servitude non aedificandi ou un espace boisé classé.

### **7.2. Dispositions particulières applicables dans toute la zone UC**

- Des implantations différentes de celles visées au 7.1 peuvent être imposées ou admises :
  - lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements permettant notamment la réalisation de constructions groupées.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

## **ARTICLE UC 9 / Emprise au sol**

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, une majoration de 50% du pourcentage d'emprise au sol peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation jusqu'à l'obtention d'une superficie maximale d'emprise au sol de 150m<sup>2</sup>.

Il n'est pas fixé de règle particulière pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UC10 / Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

### **10.2. Au sein de la zone UC, hors sous-secteur UCph**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.3. Au sein du secteur UCph**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières : La hauteur maximale (Hm) des

constructions ne peut excéder 7 mètres et le nombre de niveaux est fixé à R+1. Pour les constructions dont l'implantation est autorisée en limite séparative, la hauteur maximale (Hm) de la construction au droit de cette limite ne peut excéder 3 mètres s'il s'agit d'un mur non pignon et 5,50 mètres s'il s'agit d'un mur pignon.

- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

#### **10.4. Hauteur relative des constructions par rapport aux voies**

- La hauteur de la construction doit être inférieure à la largeur de la voie existante, modifiée ou à créer, augmentée éventuellement des retraits supplémentaires.
- Lorsqu'une construction est édifiée à la rencontre de deux voies d'inégales largeurs, la hauteur applicable à la façade en bordure de la voie la plus large s'applique également à la façade en bordure de la voie la plus étroite sur une longueur maximale de 15 m.

#### **10.5. Cas des piscines**

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

### **ARTICLE UC 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

#### **11.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

#### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.

- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

#### **11.4. Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.

L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

#### **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :
  - Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

#### **11.6. Annexes**

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **11.7. Clôtures**

##### ***11.7.1. Dispositions générales***

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)

- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.
- Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

**11.7.2. Clôtures à l'alignement dans toute la zone UC, en dehors du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :**

- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.
- Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

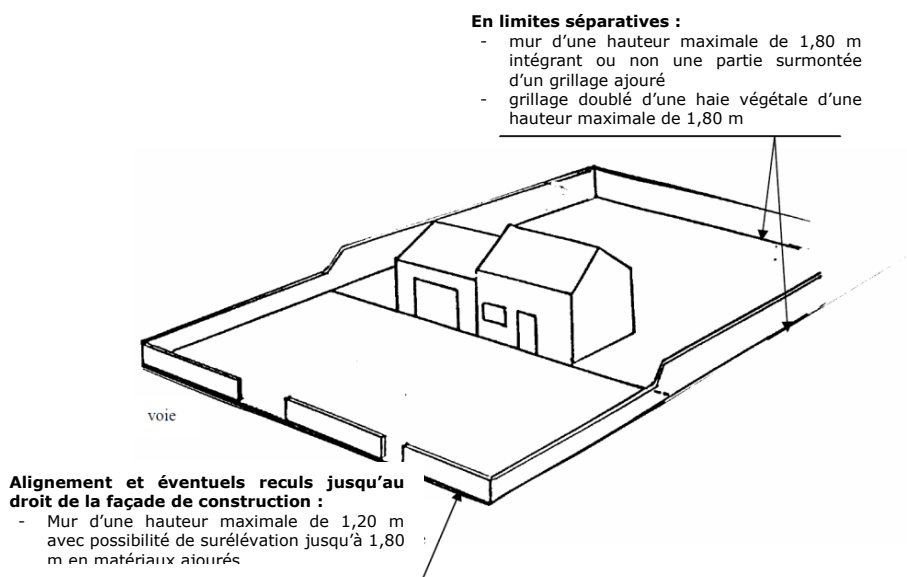
**11.7.3. Clôtures en limites séparatives, en dehors du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :**

**✦ En zone UC, hors sous-secteur UCph :**

**Hors zone espace boisé classé et zone dunaire non aedificandi :**

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1,80 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



**Secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi (hors front de mer)**

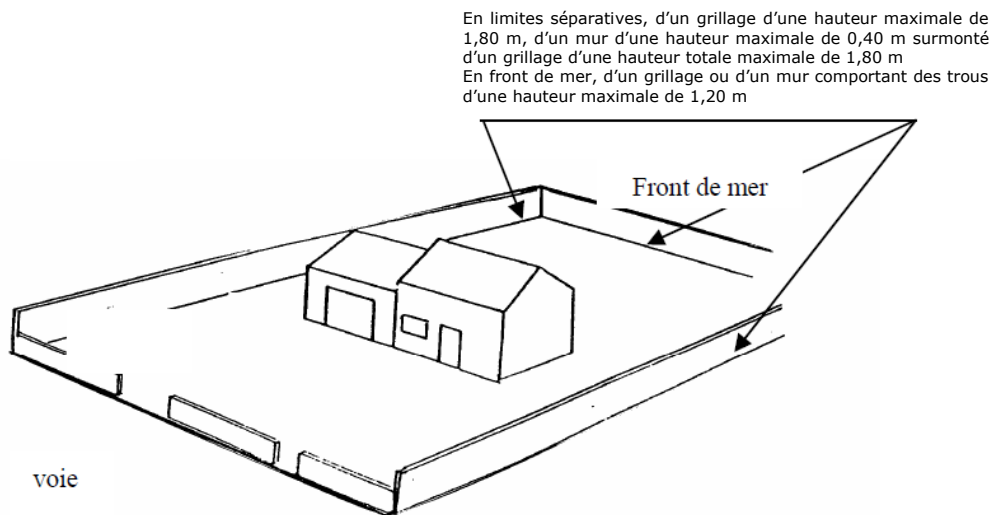
Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.

**En front de mer dans les secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi**

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un grillage plastifié de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche comportant des trous pour permettre la circulation de l'eau. Ce mur ou muret pourra être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,20 m.

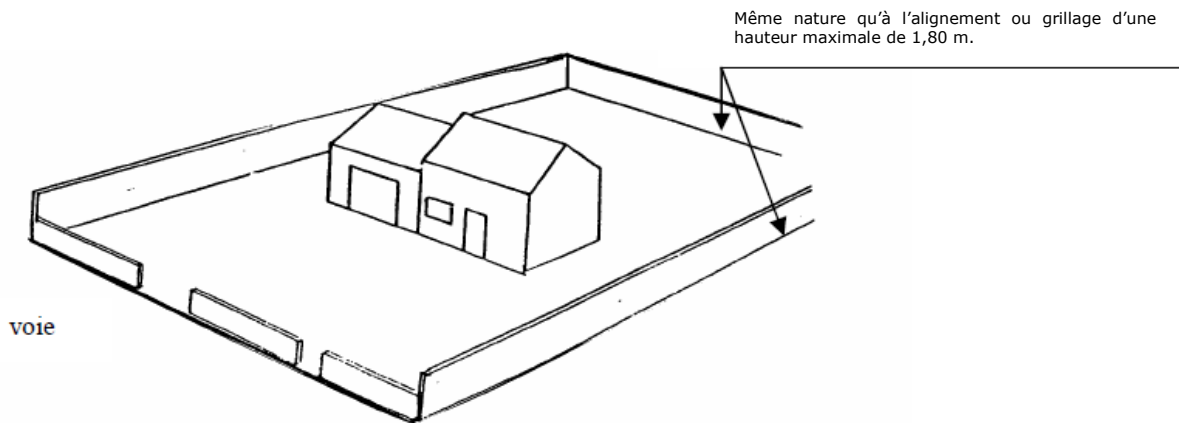


***↗ Au sein du sous-secteur UCph :***

**En limites séparatives hors zone espace boisé classé et zone dunaire non aedificandi :**

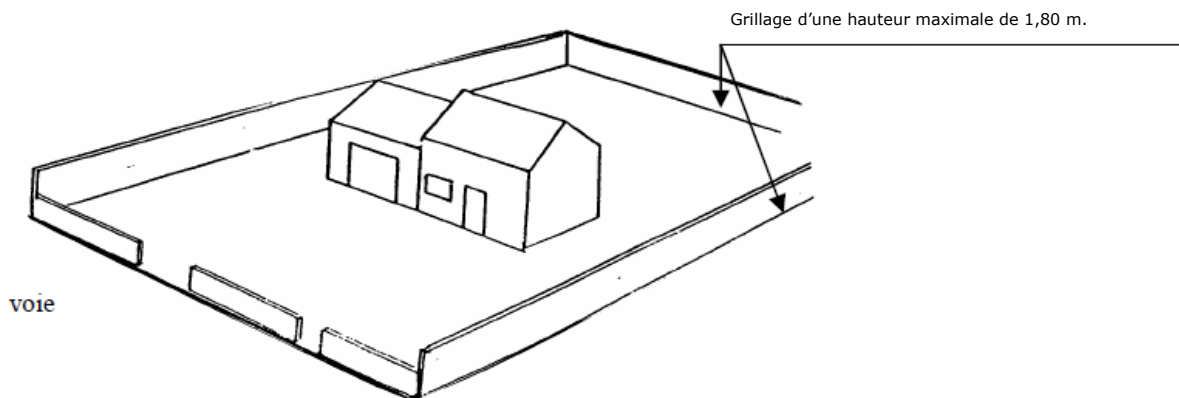
Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur minimale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) pourra être réalisée en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche et que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1m80.
- d'un grillage plastifié de couleur verte ou blanche doublée d'une haie végétale d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.



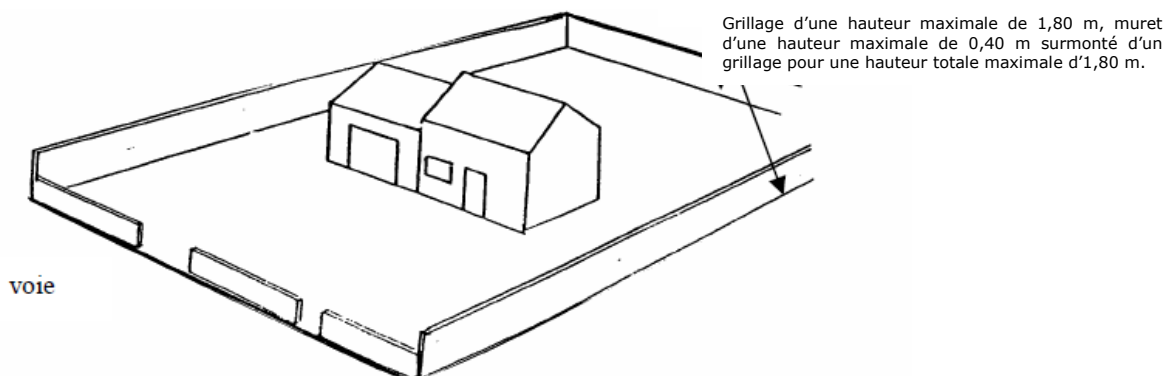
**En limites séparatives des secteurs de parcelles grevées par une servitude espace boisé classé :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m.



**En limites séparatives des secteurs de parcelles grevées par une servitude de zone dunaire non aedificandi, les clôtures seront constituées soit :**

- d'un grillage plastifié de couleur blanche d'une hauteur totale n'excédant pas 1,80 m
- d'un muret de maçonnerie enduit entièrement de couleur blanche ou chaux naturelle d'une hauteur maximale de 0,40 m surmonté d'un grillage vert ou blanc, le tout n'excédant pas 1,80 m.





#### **11.7.4. Au sein du périmètre L. 123-1-5-III-2° des Quichenottes reporté au plan de zonage :**

##### **↗ Règles générales :**

- Les clôtures en brande ou minérales sont proscrites.
- Les clôtures seront constituées de haies, que ce soit en limite des allées, des voies communales, des espaces communs, des limites séparatives et des fonds de parcelles.
- Les haies seront plantées en retrait des alignements d'au moins 0,5 m et constituées de plusieurs des essences conseillées par le plan vert communal.

##### **↗ En limite des espaces verts, des allées, des voies :**

- Un grillage plastifié vert, tendu sur montants en acier galvanisé peint en vert, pourra venir conforter la haie. Il ne devra pas excéder une hauteur de 1 mètre et sera posé en arrière de la haie, à 1 m minimum en en retrait des alignements. Il devra contourner de la même façon l'aire de stationnement.
- Des piliers pour fixer les portillons ou portails seront autorisés et devront se situer sur le même alignement que le grillage.

##### **↗ En limites séparatives latérales et en fond de parcelles (en dehors de ce qui est dit ci-dessus) :**

- Un grillage plastifié vert, tendu sur montants en acier galvanisé peint en vert pourra venir conforter la haie. Il ne devra pas excéder une hauteur de 1 mètre jusqu'à l'alignement de la façade de la construction, ou sur une distance de 5 mètres minimum, puis au-delà une hauteur de 1,8 mètres maximum. Il sera posé en limite de propriété.

#### **11.8. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

### **ARTICLE UC 12 / Stationnement**

#### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

##### *o Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

##### *o Modalités de réalisation*

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Un seul accès sur la voie publique et un seul portail sera autorisé sur l'unité foncière. Ce dernier devra avoir une largeur minimale de 4m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement en zone UC, sous-secteur UCp (hors sous-secteur UCph)	<ul style="list-style-type: none"> <li>o pour les parcelles de 100 m<sup>2</sup> et moins : néant</li> <li>o pour les parcelles de plus de 100 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement</li> </ul>
Logement en sous-secteur UCph	<ul style="list-style-type: none"> <li>o pour les parcelles de plus de 300 m<sup>2</sup> : 2 places de stationnement par logement (l'une étant un emplacement privatif clos ou non, l'autre étant un garage ou abri incorporé à l'habitation ou bien une aire de stationnement à l'intérieure de la parcelle)</li> <li>o pour les parcelles comprises entre 100 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup> : 1 place de stationnement par logement (garage, abri ou aire non couverte)</li> <li>o pour les parcelles inférieures à 100 m<sup>2</sup> : aucune place de stationnement n'est imposée</li> <li>o pour les parcelles grevées par un Espace Boisé Classé ou une zone non aedificandi : 1 place de stationnement</li> </ul>
Opérations à usage d'habitation de plus de 5 logements	<p>Création d'une aire de stationnement en commun ouverte et non close à raison de 0,5 place par logements. Dans le cas où le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il conviendra de retenir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o le nombre entier immédiatement supérieur si la décimale est égale ou supérieure à 0,5.</li> <li>o le nombre entier immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.</li> </ul>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de

	surface de plancher
Autres constructions et établissements	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ de leur nature ;</li> <li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UC 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irréversible, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- *Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public*

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

#### **ARTICLE UC 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UC 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UC 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### **Caractère de la zone UD** (extrait du rapport de présentation)

La zone UD correspond à la résidence de Loisirs des Boucaniers. Il s'agit d'un secteur réservé à l'habitat où les résidences doivent être déplaçables et/ou démontables (habitations légères de loisirs, mobil-homes) et les annexes avoir une emprise au sol inférieure ou égale à 6 m<sup>2</sup> (1 seule annexe par parcelle étant autorisée).

### **Rappels**

Dans ce secteur, conformément à l'article R111-32-1 du Code de l'urbanisme, les habitations sont soumises à l'application du droit commun des constructions. Les nouvelles habitations et annexes doivent être précédées :

- D'une déclaration préalable lorsque soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> ;
- D'un permis de construire lorsque soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 20m<sup>2</sup>.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

### **Article UD 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UD sont interdites :

- Les constructions et activités non autorisées à l'article UD2.
- Les caves, les sous-sols ainsi que les niveaux supérieurs au rez-de-chaussée
- Les piscines

### **Article UD 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

#### **Dans toute la zone UD, sont autorisé(e)s :**

- 1 habitation déplaçable et/ou démontable par parcelle (habitations légères de loisirs ou mobil-homes).
- 1 annexe par parcelle, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 6m<sup>2</sup>.
- Pour les installations existantes : conservation en l'état jusqu'à renouvellement de l'habitat ou sa modification partielle sous réserve de pouvoir justifier par tous moyens de 3 ans de présence après l'achèvement des travaux.

### **Article UD 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

## **ARTICLE UD 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### *Eaux usées*

Toute habitation ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

##### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UD 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

Les résidences déplaçables et/ou démontables ainsi que les annexes devront être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement.

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

Les résidences déplaçables et/ou démontables ainsi que les annexes devront être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à 2 mètres excepté dans le cas où, sur la parcelle qui jouxte le projet d'implantation nouvelle, une résidence déplaçable et/ou démontable est déjà implantée en limite séparative ou à moins d'1 mètre de la limite séparative commune. Le retrait minimal à respecter par rapport à cette limite séparative pour l'implantation nouvelle est alors porté à 3 mètres.

Une haie coupe-feu devra être implantée quand la distance entre deux « constructions » situées sur deux parcelles voisines est égale à 3 mètres.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 1 m.

#### **ARTICLE UD 9 / Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale (habitation légère de loisirs et annexe) est fixée à 50% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UD10 / Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

##### **10.2. Règles générales**

- Habitations légères de loisirs :
  - Leur hauteur maximale (Hm) n'excédera pas 3,2 mètres. Cette hauteur pourra être majorée de 0,50 mètre dans le cadre de la création d'un soubassement en parpaing ou pilotis.
  - Elles ne comprendront qu'un niveau habitable.
- Annexes : La hauteur maximale (Hm) n'excédera pas 2,50 mètres.

#### **ARTICLE UD 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

##### **11.1. Règle générale**

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

##### **11.2. Tenue des parcelles :**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

##### **11.3. Constructions :**



L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.

#### **11.4. Matériaux et coloris**

Les matériaux et coloris du projet de résidence principale seront en harmonie avec les matériaux et coloris des résidences principales avoisinantes au sein de la zone UD.

Les matériaux et coloris du projet d'annexe seront en harmonie avec les matériaux et coloris des annexes avoisinantes au sein de la zone UD.

#### **11.5. Clôtures**

##### **Règles générales**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- La hauteur et la largeur des haies végétales séparatives doivent être maintenues à des dimensions compatibles avec la limitation du risque de propagation incendie recherchée.
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.
- Aucun portail ou portillon ne devra être réalisé en limites des espaces communs ou privatifs paysagers ou aménagés.

##### **A l'alignement et en limites séparatives**

- Les clôtures seront constituées d'un grillage en panneau rigide vert d'une hauteur maximale de 1,20 m qui pourra être doublé d'une haie vive d'une hauteur équivalente.

### **ARTICLE UD 12 / Stationnement**

#### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

##### *o Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

##### *o Modalités de réalisation*

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

- Normes

Une place de stationnement sera imposée par parcelle de plus de 150 m<sup>2</sup>. Ce dernier devra être réalisé à l'intérieur de la parcelle.

Aucun stationnement ne sera autorisé sur la voirie et les espaces verts.

## **ARTICLE UD 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de

construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

#### **ARTICLE UD 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UD 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UD 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **Caractère de la zone UE** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un secteur spécialement aménagé en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, commerciales, industrielles).

### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

### **Article UE 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UE sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE 2.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu.
- Les groupes de garages à usage individuel destiné à la location ou à la vente.

### **Article UE 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

### **Dans toute la zone UE, sont autorisé(e)s :**

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone. Ces constructions devront être incluses dans le corps du bâtiment d'activité et seront limitées à 1 par unité foncière. Dans tous les cas, ces logements « de fonction » seront d'une surface de plancher inférieure à 20% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ainsi que les extensions d'activités existantes à condition :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...)
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...). Soit du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.
- les activités, constructions et annexes régulièrement édifiées avant l'approbation du PLU, ayant une destination dont la création est interdite à l'article UE1.

## **Article UE 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

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

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

Les eaux résiduaires industrielles subiront un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, avant rejet dans le réseau collectif. Le rejet dans le réseau collectif est soumis à autorisation ;

En l'absence de réseau public d'assainissement, le réseau collectif de la zone sera établi conformément aux règlements en vigueur et devra être raccordable au réseau public d'assainissement lorsque celui-ci aura été réalisé.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

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

Il n'est pas fixé de règle particulière.

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

### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées :
  - Soit à l'alignement, soit en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
  - 4 mètres par rapport aux canaux.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus (excepté la règle de recul par rapport aux canaux) pourront être autorisées :

- lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées différemment, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
- lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
- Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

### **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

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

Les constructions nouvelles sont édifiées en limites séparatives ou selon un retrait minimal de 2 mètres par rapport à ces limites. Les implantations en limite séparative sont admises si des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

En cas de présence de canaux, les constructions nouvelles sont édifiées en retrait de 4 mètres par rapport au canal.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

#### **ARTICLE UE 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE10 / Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UE 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Règle générale**

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

### **11.2. Tenue des parcelles :**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **11.3. Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs non violentes (couleurs pastel)

### **11.4. Matériaux et coloris :**

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents devront être enduits.

Pour les constructions à usage d'habitation, l'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée.

### **11.5. Clôtures**

#### **Règles générales**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

#### **A l'alignement et en limites séparatives :**

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.
- D'un grillage en panneau rigide et sécurisé d'une hauteur maximale de 2 m et pourra être doublé d'une haie vive d'une hauteur équivalente.

### **11.6. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.



## ARTICLE UE 12 / Stationnement

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### ○ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ○ Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

#### ○ Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UE 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privés paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

#### **ARTICLE UE 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UE 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

### **Caractère de la zone UM** (extrait du rapport de présentation)

La zone UM est destinée à l'accueil des aménagements et équipements publics ou d'intérêts collectifs. Elle se compose d'un sous-secteur UMc destiné à l'aménagement des cimetières.

### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

### **Article UM 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

#### **Dans toute la zone UM sont interdit(e)s :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.

### **Article UM 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

#### **En secteur UM sont autorisé(e)s :**

- Les aménagements et équipements publics ou d'intérêts collectifs, ainsi que les constructions et installations liées à ces activités.
- L'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation et le changement de destination des bâtiments existants.

#### **En sous-secteur UMc seuls sont autorisé(e)s :**

- Les constructions, aménagements, travaux en lien avec les cimetières.

### **Article UM 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

## **ARTICLE UM 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE UM 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UM 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées selon un recul minimal de :
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
  - 4 mètres par rapport aux canaux.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus (excepté la règle de recul par rapport aux canaux) pourront être autorisées :
  - lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées différemment, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

#### **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

### **ARTICLE UM 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins

- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
  - Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
  - Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

#### **ARTICLE UM 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UM 10 / Hauteur maximale des constructions**

##### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

##### **10.2. Règles générales**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les autres catégories de construction (logement de fonction, bureaux et services nécessaires aux activités autorisées dans la zone) :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

##### **10.3. Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **ARTICLE UM 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Règle générale**

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

### **11.2. Tenue des parcelles :**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **11.3. Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs non violentes
- 

### **11.4. Matériaux et coloris :**

Les matériaux qui ne sont pas destinés à rester apparents devront être enduits.

### **11.5. Clôtures**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

### **11.6. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.



## ARTICLE UM 12 / Stationnement

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### ○ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ○ Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

#### ○ Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement par logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>○ de leur nature ;</li><li>○ du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>○ de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UM 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privés paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

#### **ARTICLE UM 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UM 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UM 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

### **Caractère de la zone UP** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'un secteur de loisirs lié à la mer et correspondant au Domaine Public Maritime concédé.

#### **Article UP 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UP sont interdit(e)s :

- Les constructions et activités non autorisées à l'article UP 2.

#### **Article UP 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

#### **Dans toute la zone UP sont autorisé(e)s :**

- Les activités de loisirs nautiques et les équipements de fonctionnement nécessaires à la zone : sanitaires, postes de secours, locaux de rangement et de gardiennage du matériel...
- Les activités commerciales saisonnières et temporaires (aménagement réversibles).
- Les projets de constructions devront être en adéquation avec les exigences du cahier des charges du plan de concessions approuvé.

#### **Article UP 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

## **ARTICLE UP 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UP 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE UP 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions seront édifiées :
  - selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
  - À 4 mètres par rapport aux canaux.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus (excepté la règle de recul par rapport aux canaux) pourront être autorisées :
  - lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées différemment, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

#### **ARTICLE UP 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins
- Des implantations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être imposées ou admises :
  - Lorsqu'un élément d'intérêt végétal paysager ou bâti est identifié aux plans de zonage comme devant être protégé, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur.
  - Lorsqu'il s'agit de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose.
  - Lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

## **ARTICLE UP 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UP 10 / Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

### **10.2. Règle générale**

- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Pour les autres constructions :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

### **10.3. Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **ARTICLE UP 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Règle générale**

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

### **11.2. Tenue des parcelles :**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **11.3. Constructions :**

L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Les principes suivants devront être respectés :

- Simplicité des formes
- Harmonie des volumes
- Harmonie des couleurs non violentes

### **11.4. Clôtures**

#### **Règle générale**

- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

Tant à l'alignement qu'en limites séparatives, il n'est pas fixé de règles particulières.

### **11.5. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## **ARTICLE UP 12 / Stationnement**

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### *o Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### *o Modalités de réalisation*

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :



- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

- o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement par logement
Tente, caravane, RML	1 place de stationnement par emplacement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UP 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- o Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des

arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

o Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

o Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

o Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

## **ARTICLE UP 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UP 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UP 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

### **Caractère de la zone UT** (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone où sont autorisés les aménagements liés à l'hôtellerie de plein air, aux activités touristiques, aux centres de vacances et de loisirs, ainsi que les constructions ayant un rapport direct avec ces équipements. Ces espaces se situent dans ou en continuité du tissu urbain.

### **Rappels**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R 421-12 d° du Code de l'urbanisme.

### **Article UT 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone UT sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les dépôts de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables, ainsi que les dépôts de véhicules soumis à autorisation d'installations et travaux divers.
- Les annexes et garages individuels sur terrain nu.
- L'implantation des bâtiments agricoles et les élevages.
- Toute extension de camping.

### **Article UT2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

### **Dans toute la zone UT sont autorisé(e)s sous condition :**

- Les logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements de la zone.
- Les constructions de bureaux et de services, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités.

### **Article UT3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement de l'opération.

## **ARTICLE UT 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Toutefois, lorsque la parcelle est située en contre-bas d'une voie, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge des pièges à eau.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE UT 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UT 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées selon un recul minimal de :
  - 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.
  - 4 mètres par rapport aux canaux.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux paragraphes ci-dessus (excepté la règle de recul par rapport aux canaux) pourront être autorisées :
  - lorsque l'une ou plusieurs des constructions situées sur les terrains contigus sont implantées différemment, une implantation en continuité avec l'une de ces constructions est admise.
  - lorsque la construction projetée est une extension, une rénovation, une adaptation ou un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
  - Lorsque la construction projetée est une annexe.
- Dans tous les cas, une implantation particulière pourra être imposée lorsque l'environnement bâti l'exige, notamment pour permettre une unité architecturale avec les bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

## **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.

### **ARTICLE UT 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **7.1. Règle générale**

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins
- Toutefois, les habitations légères de loisirs pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

### **ARTICLE UT 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE UT10 / Hauteur maximale des constructions**

#### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

#### **10.2. Règles générales**

- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.
- Pour les autres constructions :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.

## **10.2. Dispositions particulières**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

## **10.3. Cas des piscines**

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

# **ARTICLE UT 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

## **11.1. Règle générale**

Le projet prendra en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence au niveau des implantations, des volumes, des matériaux et des coloris.

La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. On fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

## **11.2. Tenue des parcelles :**

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains, même s'ils sont utilisés pour les dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

## **11.3. Constructions :**

- Généralités : L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant (beaucoup de campings sont dans le marais). Les principes suivants devront être respectés :
  - Simplicité des formes
  - Harmonie des volumes
  - Harmonie des couleurs non violentes
- Bardage :
  - En dehors du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Au sein du périmètre du centre-ville repéré aux documents graphiques au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme : Le bardage bois y sera uniquement de couleur blanche.
- Éléments de décor : En dehors du périmètre institué en centre-ville (cf. partie « bardage » ci-dessus), les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.



## **11.4. Clôtures**

### **Règle générale**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

### **À l'alignement**

- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur minimale de 1,20 m et maximale de 1,80 m.

### **En limites séparatives**

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 2 m.
- D'un grillage d'une hauteur maximale de 2m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.
- De la combinaison des deux.

## **11.5. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## **ARTICLE UT 12 / Stationnement**

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### *o Dispositions générales*

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### *o Modalités de réalisation*

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement par logement
Tente, caravane, RML, HLL	1 place de stationnement par emplacement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"><li>o de leur nature ;</li><li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li><li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li></ul>

## **12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE UT 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- o Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions

particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
  - si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.
- o Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- o Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- o Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

## **ARTICLE UT 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE UT 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE UT 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# **Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## **Caractère de la zone 1AU** (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AU dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation.

### **Article 1AU 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone 1AU sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
- Toute construction remettant en cause l'orientation d'aménagement associée au secteur concerné (se référer au document *Orientations d'Aménagement et de Programmation*).

### **Article 1AU2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.

#### **Dans toute la zone 1AU, sont autorisé(e)s :**

- Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions, les activités et les occupations du sol dont le voisinage est compatible avec l'habitat, sous réserve :
  - qu'elles ne présentent pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion ...) ;
  - qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des nuisances (odeurs, pollution, bruit, effet de masque ...) ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs.

Le respect de ces règles ne fait pas obstacle à l'application de la réglementation et des procédures spécifiques aux établissements classés.

- Toute opération à partir de 30 logements (collectifs ou individuels), comportera au minimum 10% de logements à usage locatif financés par des prêts aidés par l'État de type PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir.

Dans le cas où le pourcentage minimum fixé ci-dessus ne donnent pas un nombre entier au regard du nombre total de logements prévus, le nombre de logements aidés ou d'un certain type à réaliser sera :

- le nombre entier immédiatement supérieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est supérieure à 0.5.
- le nombre entier immédiatement inférieur au produit de la proportion retenue par le nombre total de logements prévus, si la décimale est inférieure ou égale à 0.5.

*Exemple 1 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 32 logements = 3.2, soit 3 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

*Exemple 2 : 10% de logements financés par des prêts aidés par l'Etat pour une opération de 36 logements = 3.6, soit 4 logements financés par des prêts aidés par l'Etat à réaliser.*

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
- Une seule annexe par parcelle (en dehors des piscines).
- L'annexe et les garages devront être construits soit simultanément soit postérieurement à l'habitation.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil.

### **Article 1AU3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.
- disposer d'une largeur minimale de 6 mètres.
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton).
- respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.
- être adaptée afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. Toutefois les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

Lorsqu'elles se terminent en impasse, les voiries à créer desservant plus de 3 logements doivent être dotés d'un dispositif de retournement permettant à tout véhicule de manœuvrer et de repartir en marche avant et être conçus de manière à désenclaver les parcelles arrières.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- disposer d'une largeur minimale de 4 mètres, et permettre aux véhicules du service incendie de parvenir à moins de 15 mètres d'une façade de construction. Les projets d'extension et d'annexes peuvent être autorisés même dans le cas d'accès dont la largeur est inférieure à ces normes.
- respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

### **3.3. Allées piétonnes**

Les allées piétonnes doivent avoir une largeur d'emprise de 2 mètres minimum.

## **ARTICLE 1AU 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de neutralisation du chlore. Ce type de rejet doit faire l'objet d'un avis du service technique.

#### *Eaux pluviales*

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.



### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

## **ARTICLE 1AU 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AU 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

### **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

## **ARTICLE 1AU 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

## **ARTICLE 1AU 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

## **ARTICLE 1AU 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE 1AU10 / Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

### **10.2. Règles générales**

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que pour les hôtels, les résidences de tourisme ou les résidences hôtelières, la hauteur de façade (Hf) ne peut excéder 9 mètres et R+2.
- Pour les constructions principales hors équipements publics ou d'intérêt collectif, hôtels, résidences de tourisme ou résidences hôtelières :
  - Cas des toits en pente : La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
  - Cas des toitures terrasses : la hauteur maximale (Hm) des constructions ne peut excéder 6,50 mètres.
- Pour les annexes, la hauteur maximale (Hm) ne peut excéder 4 mètres.

### **10.3. Disposition particulière**

- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.4. Cas des piscines**

- Les piscines enterrées ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 0,30 m par rapport au sol naturel.
- Toutefois, dans le cas d'un projet d'ensemble (construction et piscine), la piscine pourra être réalisée dans le prolongement de la plate-forme du bâti.

### **11.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### **11.4. Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.
- L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

## **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :
  - Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
  - Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

## **11.6 .Annexes**

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

## **11.7. Clôtures**

### ***11.7.1. Dispositions générales***

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

### ***11.7.2. Clôtures à l'alignement***

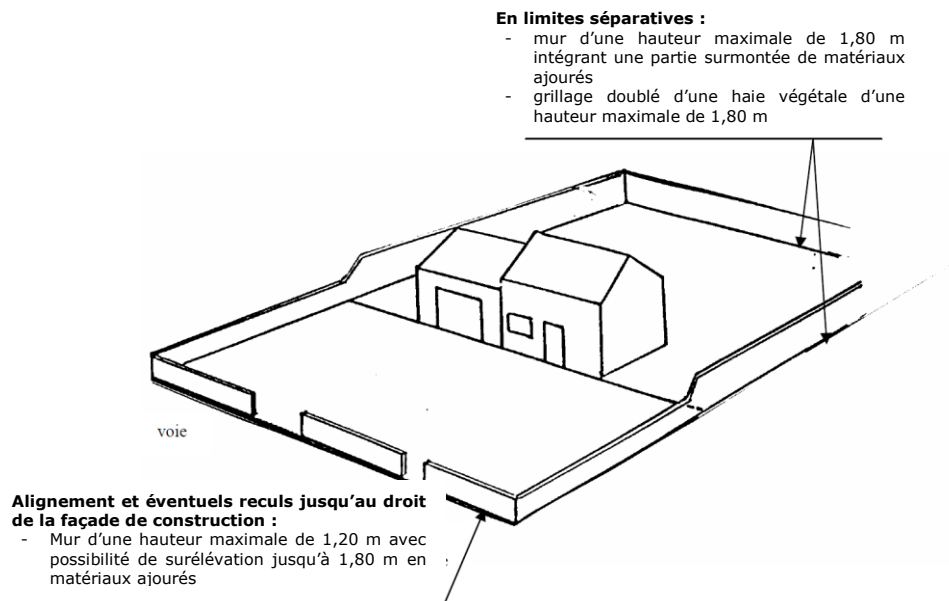
- Les clôtures seront minérales (murs et murets) et réalisées en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal d'une hauteur maximale de 1,20 m. Une surélévation en matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche pourra être réalisée jusqu'à une hauteur maximale de 1,80 m.
- Quand la construction est édifiée en recul par rapport à l'alignement, les clôtures à l'alignement et sur la marge de recul jusqu'au droit de la façade de construction seront traitées de manière homogène.

### ***11.7.2. Clôtures en limites séparatives :***

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m. Toutefois, ce mur ou muret peut être surmonté de matériaux ajourés (espaces minimum de 5 cm entre les éléments) en concordance avec les huisseries ou de couleur blanche que l'ensemble ne dépasse pas une hauteur d'1,80 m.

- D'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé d'une haie végétale d'une hauteur équivalente.



### **11.8. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## **ARTICLE 1AU 12 / Stationnement**

### **12.1. Exigences pour les véhicules motorisés**

#### ○ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

#### ○ Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Un seul accès sur la voie publique et un seul portail sera autorisé sur l'unité foncière. Ce dernier devra avoir une largeur minimale de 4m.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b> <i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	<b>Nombre de places requises</b>
Logement	2 places de stationnement par logement
Opérations à usage d'habitation de plus de 5 logements	Création d'une aire de stationnement en commun ouverte et non close à raison de 0,5 place par logements. Dans le cas où le nombre de places à réaliser n'est pas un nombre entier, il conviendra de retenir : <ul style="list-style-type: none"> <li>o le nombre entier immédiatement supérieur si la décimale est égale ou supérieure à 0,5.</li> <li>o le nombre entier immédiatement inférieur si la décimale est inférieure à 0,5.</li> </ul>
Hébergement hôtelier, résidences de tourisme, résidences hôtelières	1 place de stationnement par chambre ou 1 place de stationnement par unité de logement
Commerce	1 place de stationnement par tranche commencée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

**12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés**

Pour toutes les constructions listées ci-dessous, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.

- une surface minimale de 1,50 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m<sup>2</sup>.
- Pour les autres constructions et établissements, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

## **ARTICLE 1AU 13 / Espaces libres et plantations**

### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

- Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

**ARTICLE 1AU 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 1AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

### **Caractère de la zone 2AU** (extrait du rapport de présentation)

La zone 2AU correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

### **Article 2AU 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

Dans toute la zone 2AU sont interdit(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article 2AU 2.

### **Article 2AU 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisé(e)s :

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.

### **Article 2AU 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. En agglomération**

- Les constructions seront édifiées par rapport aux voies existantes, modifiées ou à créer :
  - soit à l'alignement,
  - soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Ces prescriptions s'appliquent également aux constructions édifiées en bordure des voies privées : dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

- Les garages devront être implantés à au moins 5 mètres de l'alignement. Toutefois, selon la configuration de la parcelle, ils pourront être implantés sur l'alignement sans toutefois avoir une sortie sur la voie publique.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

## **6.2. Hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

### **ARTICLE 2AU 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

### **ARTICLE 2AU 8 / Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 10 / Hauteur maximale des constructions**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 12 / Stationnement**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 13 / Espaces libres et plantations**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE 2AU 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES  
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 2AU 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET  
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# **Titre 4. Dispositions applicables aux zones agricoles**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## **Caractère de la zone A** (extrait du rapport de présentation)

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles» (article R 123-7 du Code de l'Urbanisme).

On distingue plusieurs sous-secteurs à l'intérieur de la zone A :

- **A**, définissant de manière générale les espaces agricoles à préserver ;
- **A 146-6**, il s'agit d'une zone agricole de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (articles R 146-1 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- **Av** : réservé à l'aérodrome.

## **Article A 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

### **Dans toute la zone A sont interdit(e)s :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux non mentionnés à l'article A2.

### **Dans le secteur A 146-6 seulement :**

- Les travaux ayant pour effet de porter atteinte au caractère d'espace remarquable de la zone, quelle que soit leur importance, sont interdits.
- Les déblais, remblais et dépôts de toute nature sont également interdits.

## **Article A 2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Dans toute la zone A :**

- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil.

### **2.2. Dans les sous-secteurs A et Av, sont autorisés :**

- Les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne constituant pas une extension de l'urbanisation.

### **2.3. Dans le sous-secteur A, sont autorisés à titre exceptionnel et par dérogation au L.146-4-1 du code de l'urbanisme :**

- Les occupations et utilisations du sol dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole. Sont considérées comme telles :
  - les bâtiments d'exploitation et de gestion agricole ainsi que les installations techniques agricoles.

- les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, dès lors qu'elles sont implantées à 100 mètres maximum des bâtiments existants de l'exploitation. Toute exploitation agricole peut disposer d'un logement de fonction si cela est justifié par l'activité. Toute demande supplémentaire sera étudiée en considération de la nature de l'activité, et du statut social de la société. La surface d'un logement de fonction ne pourra excéder 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les occupations et utilisations du sol à caractère agricole soumises à déclaration ou autorisation dans le cadre du régime des installations classées, sous réserve des dispositions de l'article L.111-3 du code rural ;
- Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des activités agricoles avoisinantes et qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles de la zone concernée.
- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions mesurées ne devront pas représenter plus de :
  - Pour les constructions de moins de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher, 40m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Pour les constructions de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**2.4. Dans le sous-secteur A 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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 :**

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - 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 ;

Les aménagements mentionnés aux alinéas 1, 2 et 4 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.5. Dans le sous-secteur Av sont autorisés :**

- Les installations, aménagements et travaux liés au fonctionnement de l'aérodrome ne constituant pas une extension de l'urbanisation.
- La rénovation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

### **Article A 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et les routes départementales est réglementée.

#### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

### **ARTICLE A 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

#### **4.2. Assainissement**

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'infiltration des rejets.

Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

##### Eaux pluviales

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe

et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

#### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

### **ARTICLE A 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

### **ARTICLE A 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1. Le long des routes départementales hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

#### **6.2. Le long des autres voies**

- Les constructions et installations seront implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

#### **6.3. Le long des berges des cours d'eau**

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

### **ARTICLE A 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.



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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

## **ARTICLE A 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 10 / Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

### **10.2. Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) de ces constructions ne peut excéder 9,50 mètres.
- La hauteur maximale du bâtiment annexe autorisé n'excédera pas 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.3. Pour les autres constructions :**

- La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

## **ARTICLE A 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.
- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par

l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### **11.4. Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes en tuiles mécaniques de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite ; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.
- L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

### **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :
  - Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

- Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

#### **11.6. Annexes**

- Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

#### **11.7. Clôtures**

##### **Règles générales dans toute la zone A**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

#### **11.8. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

### **ARTICLE A 12 / Stationnement**

Pour les véhicules motorisés, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation, hormis impossibilité technique justifiée.

Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte :

- de la nature du projet
- du taux et du rythme de la fréquentation du projet

### **ARTICLE A 13 / Espaces libres et plantations**

#### **13.1. Plantations existantes**

- Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
- si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan

Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.

o Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

o Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

o Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

## **ARTICLE A 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE A 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

# **Titre 5. Dispositions applicables aux zones naturelles**

# 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## **Caractère de la zone N** (extrait du rapport de présentation)

« Peuvent être classées en zone naturelle et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ». (art. R 123-8 CU).

On distingue plusieurs sous-secteurs à l'intérieur de la zone N :

- N, définissant de manière générale les espaces naturels à préserver ;
- N 146-6, il s'agit d'une zone naturelle de protection et de sauvegarde des milieux écologiquement sensibles, des sites et des paysages remarquables ou caractéristiques du littoral ainsi qu'aux secteurs où doivent être maintenus les équilibres biologiques. La préservation de ces secteurs répond aux dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme issues de la loi n°862 du 3 janvier 1986 et aux dispositions du décret n°89-6 94 du 20 septembre 1989 (articles R 146-1 et R 146-2 du Code de l'Urbanisme) ;
- Nj, couvrant les principales planches de la commune. Nj se divise en Nj1 localisé en continuité du tissu urbain et qui autorise les abris de jardins de maximum 12m<sup>2</sup> d'emprise au sol et Nj2 situé en discontinuité du tissu urbain et ne les autorisant pas ;
- NL correspondant à une zone naturelle destinée au loisir, au tourisme, à la détente et à la mise en valeur des sites naturels.
- Nep, réservé à la station d'épuration ;
- Ns, couvrant, à l'intérieur des espaces littoraux et du marais, les aires de stationnement et leurs accès ;
- NT, correspondant aux zones liées à l'hôtellerie de plein air, aux activités touristiques, aux centres de vacances et de loisirs et localisées en zone naturelle et/ou en discontinuité du tissu urbain. Y sont autorisés l'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes ainsi que les équipements de loisirs et les installations et aménagements liés à ces activités (piscines par exemple).
- Nc correspondant aux parties de plages qui font l'objet d'une concession et au sein desquelles des équipements et installations démontables et démontés à la fin de la saison estivale et en rapport direct avec la plage sont autorisés dans certaines limites ;
- Nm 146-6, qui délimite, au titre de l'article L.146-6 du code l'urbanisme, les espaces maritimes remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Nh, il s'agit de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées exceptionnellement délimités au sein de la zone naturelle dans lesquels seules les évolutions limitées des constructions existantes peuvent être autorisées et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

## **Article N 1 / Occupations et utilisations du sol interdites :**

### **Dans toute la zone N sont interdit(e)s :**

- Tous types de constructions, installations, aménagements et travaux, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N2.

### **En secteurs N 146-6 et Nm 146-6 seulement :**

- Les travaux ayant pour effet de porter atteinte au caractère d'espace remarquable de la zone, quelle que soit leur importance sont interdits.
- Les déblais, remblais et dépôts de toute nature sont également interdits.

## **Article N2 / Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **2.1. Dans toute la zone N :**

- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur le patrimoine bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et identifiés aux documents graphiques sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les risques ou de défense contre la mer sont autorisés à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

### **2.2. Dans le sous-secteur N :**

- L'extension mesurée des constructions existantes est autorisée sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements et que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions mesurées ne devront pas représenter plus de :
  - Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher supplémentaires à la date d'approbation du PLU.

### **2.3. Dans les sous-secteurs N, Nj, Nep, Ns, NT, NL, Nc et Nh, sont autorisés :**

- Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité et qu'elles ne constituent pas une extension de l'urbanisation.

### **2.4. Dans les sous-secteurs N, Nj, Nep, Ns, NT, NL et Nc, sont autorisés :**

- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements et des sites naturels de la zone.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons, les postes de secours et les sanitaires.
- Les aires de jeux et de sports ne créant pas de surface de plancher et ne nécessitant pas de défrichage.
- Dans les zones de marais, les bâtiments liés à l'exploitation agricole professionnelle qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées pourront être autorisés sous réserve d'être traités en harmonie avec le paysage, de ne pas avoir une hauteur totale de plus de 3.50 m et une surface de plancher supérieure à 25 m<sup>2</sup>.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

**2.5. Dans le sous-secteur N 146-6, sont admis uniquement, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R. 123-1 à R. 123-33 du code de l'environnement, 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 :**

1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
  - 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 ;

Les aménagements mentionnés aux alinéas 1, 2 et 4 ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

**2.6. Dans le sous-secteur Nj1 seulement, sont autorisés :**

- L'abri de jardin n'excédant pas 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**2.7. Dans le sous-secteur Nh sont autorisés :**

- L'extension mesurée des constructions existantes sous réserve que cela n'entraîne pas la création de nouveaux logements. Ces extensions mesurées ne devront pas représenter plus de :
  - Pour les constructions de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - Pour les constructions de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus : 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface plancher supplémentaires à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes aux constructions existantes sous réserve que ces annexes, en dehors des piscines, représentent une emprise au sol totale inférieure à 40m<sup>2</sup>.

**2.8. Dans le sous-secteur Nep seulement, sont autorisé :**

- Les constructions et aménagements liés au fonctionnement et à l'évolution de la station d'épuration.

**2.9. Dans le sous-secteur Ns seulement, sont autorisés :**

- Les aménagements des accès et aires de stationnement y compris la création de voies piétonnes et cycles nécessaire à la gestion du public.

**2.10. Dans le sous-secteur NT seulement, sont autorisés :**

- L'extension mesurée, l'aménagement, la réfection, la rénovation, la réhabilitation, la mise aux normes des constructions existantes.



- Les équipements de loisirs et les installations liées à ces activités (piscine par exemple).
- Les aménagements des accès et aires de stationnement existantes y compris la création de voies piétonnes et cycles nécessaire à la gestion du public.

### **2.11. Dans le sous-secteur Nc seulement, sont autorisés :**

- L'aménagement et la réfection des équipements existants et nécessaires à l'entretien et à l'exploitation de la plage (cabines de bain, toilettes publiques, abris de sauvetage...).
- 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 installations sanitaires et postes de sécurité nécessaires qu'ils soient démontables ou implantés de façon fixe.
- Les équipements et installations en rapport direct avec la plage pendant la saison balnéaire sont autorisés dans les limites fixées par le cahier des charges des concessions des plages naturelles annexé au PLU (limites en linéaire et en surface d'activités concédées par plage ainsi qu'en nombre de sous-concessions d'exploitation sur toute la commune). Ces équipements et installations doivent être démontables ou transportables et ne présenter aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol. Ils doivent être conçus de façon à permettre, en fin de concession, un retour du site à son état initial. La durée d'exploitation ne doit pas excéder une durée de six mois consécutifs par an. Cette durée maximale de 6 mois est fixée du 1er avril au 30 septembre et comprend la mise en place, l'exploitation et le démontage des installations.

### **2.12. En sous-secteur Nm 146-6, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations et aménagements nécessaires à la navigation et à la sécurité maritime.
- L'entretien et la mise en accessibilité des constructions, installations et équipements existants à la date d'approbation du PLU.
- Les aménagements qui, par leur nature ou leur très faible dimension, demeurent compatibles avec les usages normaux du Domaine Public Maritime.
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, 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.
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- La construction et l'aménagement d'ouvrages nécessaires à la protection contre les inondations ou de défense contre la mer à condition qu'ils soient compatibles avec les milieux environnants.

### **2.13. En sous-secteur NL**

- Les aménagements, installations, constructions destinées au loisir, tourisme, détente et mise en valeur du site naturel, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage et dans le respect des sites naturels.

### **Article N 3 / Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond(s) voisin(s).

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

La création de nouveaux accès sur les routes nationales et les routes départementales est réglementée.

### **3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies publiques ou privées répondant aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### **3.2. Caractéristiques des accès**

Le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès réponde aux conditions suivantes :

- satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour les usagers.
- être adapté à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- être adapté afin de préserver au maximum les arbres présents sur le domaine public.

## **ARTICLE N 4 / Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

### **4.1. Alimentation en eau potable**

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

### **4.2. Assainissement**

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Le choix du système d'assainissement autonome doit être assis sur les conclusions d'une étude pédologique du sol évaluant ses qualités d'aptitude à l'infiltration des rejets.

Tout raccordement au réseau collectif d'assainissement doit faire l'objet d'une demande auprès du service urbanisme.

L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### Eaux pluviales

Dans l'impossibilité de raccordement à un réseau d'eaux pluviales, le constructeur réalisera sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

### **4.3. Réseaux divers (électricité, téléphone, télédistribution, numérique)**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et numériques devront être établis de préférence en souterrains.

#### **4.4. Gestion des déchets**

Pour toute nouvelle opération d'ensemble, un local destiné au stockage des déchets, fermé, accessible de la voie principale, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, doit être aménagé sur le terrain d'assiette.

#### **ARTICLE N 5 / Superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

#### **ARTICLE N 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **6.1. Le long des routes départementales hors agglomération**

- Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.
- Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

##### **6.2. Le long des autres voies**

###### **6.2.1. Dans toute la zone N, hors secteur Nj :**

- Les constructions à vocation d'habitat seront implantées selon un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Les autres constructions et installations seront implantées à l'alignement ou selon un recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

###### **6.2.2. Dans le secteur Nj :**

- L'abri de jardin ou cabane seront en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la sécurité routière.

Les rénovations, adaptations ou changements de destination de constructions existantes ne sont pas non plus soumis aux règles précédentes.

##### **6.3. Le long des berges des cours d'eau**

Les constructions et installations devront respecter un recul minimal de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau.

#### **ARTICLE N 7 / Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxteront pas les limites séparatives, devront être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout des toitures ( $L \geq H/2$ ) sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres et ce de manière à respecter l'ensoleillement et l'intimité des cours et des jardins.

Toutefois, les habitations légères de loisirs pourront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

La distance de tout point d'une construction annexe par rapport à une construction principale doit être égale ou supérieure à 2 m.

## **ARTICLE N 9 / Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de règle particulière sauf en zones Nh et Nj1 où l'emprise au sol des annexes est limitée (cf : article N 2).

## **ARTICLE N 10 / Hauteur maximale des constructions**

### **10.1. Éléments de définition de la hauteur**

- La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre le point haut de la construction d'une part et d'autre part le niveau du sol (niveau du sol existant avant fouilles et remblais ou niveau du trottoir lors d'une implantation du bâti en limite de voirie).
- Les secteurs d'aléas (submersion marine, inondation terrestre par débordement de cours d'eau, érosion littorale) sont repérés sur les plans transmis par les services de l'état et annexés au PLU (annexe 5.5). Afin de prendre en compte les risques naturels et dans l'attente de l'approbation du PPRL, tout projet de construction situé en zone d'aléa pourra être soumis à des prescriptions particulières. Il fera l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétent en matière de risque.
- Pour davantage de détail sur la notion de hauteur, il convient de se reporter aux dispositions générales de ce présent règlement.

### **10.2. Pour les constructions à usage d'habitation :**

- La hauteur de façade (Hf) des constructions ne peut excéder 6 mètres et R+1. La hauteur maximale (Hm) de ces constructions n'excèdera pas 9,50 mètres.
- La hauteur maximale du bâtiment annexe n'excèdera pas 4 mètres.
- Une hauteur supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents peut être admise ou imposée pour les travaux portant sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à celles fixées aux paragraphes précédents. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée pour les travaux est celle de la construction existante.

### **10.3. Pour les autres constructions :**

- La hauteur des constructions doit rester en harmonie avec le cadre environnant, et notamment en cas d'extension.

## **ARTICLE N 11 / Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

### **11.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur être adaptées au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.2. Aspect et volume**

- Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant, qu'il s'agisse d'architecture traditionnelle ou contemporaine.

- Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale sont autorisés : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaire, etc... Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.
- Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

### **11.3. Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et figurant aux documents graphiques :**

- Les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition, les changements de destination réalisés sur ces bâtiments sont autorisés, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, la mise aux normes ou pour des motifs d'intérêt public. Pour les travaux précédemment listés, la commune pourra être amenée à solliciter l'avis d'un Architecte-Conseil. Il est précisé par ailleurs que :
  - La composition de la façade et l'organisation des ouvertures doivent être respectées.
  - L'agrandissement des ouvertures existantes est autorisé, s'il ne dénature pas l'architecture des façades.
  - Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

### **11.4. Toitures**

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions voisines si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures doivent être couvertes de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite-; elles seront de teinte claire ou mélangées, en harmonie avec les toits environnants. La pente de la couverture sera comprise entre 25% et 37%. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux vérandas.
- Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cas :
  - de la réhabilitation ou l'extension de constructions anciennes, suivant le matériau d'origine, le contexte architectural.
  - de construction d'architecture contemporaine, sur avis motivé, lorsque le contexte avoisinant ou la nature du programme ne justifie pas l'usage exclusif de tuiles mécaniques ou tuiles canal, en terre cuite.
- L'ardoise pourra être autorisée si le bâti environnant le justifie. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 50% et 100%.
- Dans les lotissements, la couleur des tuiles sera harmonisée.

### **11.5. Matériaux et coloris**

- Enduits : L'enduit sera obligatoirement de couleur blanche, seule couleur autorisée. Pour les bâtiments identifiés au titre du L.123-1-5-III-2° du code l'urbanisme, une dérogation à la couleur blanche est autorisée afin de respecter l'aspect originel de l'édifice.
- Bâtiments commerciaux : La couleur des façades des bâtiments commerciaux pourra être différente du blanc, sous réserve de préserver l'harmonie architecturale et environnementale des lieux, et seront soumises à déclaration. Les équipements publics sont exemptés de cette règle et sous réserve qu'ils tiennent compte de l'intégration harmonieuse de l'environnement proche.
- Bardage :

- Pour les constructions en bardage bois, le revêtement sera de couleur blanche. Le bardage extérieur en bois naturel est autorisé sous réserve que celui-ci respecte les coloris des constructions avoisinantes. D'autres dispositions pourront être autorisées, sur demande justifiée, à condition qu'elles ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Dans le cadre de la pose d'un bardage en limite du domaine public, il ne sera accepté aucun surplomb de ce dernier.
- Éléments de décor : les éléments de décor seront autorisés dans les limites de 25% de la surface d'une des façades.

### **11.6. Annexe**

- L'annexe des habitations doit être composée en harmonie avec le bâtiment principal.
- Dans le secteur Nj1 : L'abri pourra être construit en bois naturel ou blanc. Sa couverture sera réalisée en tuiles.

### **11.7. Clôtures**

#### **Règles générales dans toute la zone N**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 d° du Code de l'Urbanisme.
- Les clôtures ne devront pas comprendre de matériaux déconseillés par le Plan Vert (éléments opaques, haies sèches, ...)
- Les hauteurs définies peuvent être réduites pour des raisons de sécurité ou de visibilité, notamment à des carrefours.
- Les clôtures seront étudiées en fonction d'une harmonie générale de l'environnement bâti ou végétal.

#### **Dans le secteur Nh uniquement, à l'alignement et en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées soit :

- D'un mur ou d'un muret en maçonnerie enduite et peinte entièrement en blanc en harmonie avec le bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1 m 80.
- D'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximale de 1 m 80.

#### **Dans le secteur Nj uniquement, à l'alignement et en limites séparatives**

Les clôtures seront constituées d'un grillage plastifié de couleur verte d'une hauteur maximale de 1 m.

### **11.8. Enseignes lumineuses**

- Les enseignes lumineuses et tout autre éclairage privés et publics visibles de la mer ne pourront être autorisés qu'après consultation du service compétent. Sont notamment interdits : les feux rythmés de quelque couleur qu'ils soient, et les feux fixes de couleur rouge, verte ou violette.
- Les enseignes, les prés-enseignes, les publicités devront tenir compte du règlement local de publicité mis en place par arrêté municipal.

## **ARTICLE N 12 / Stationnement**

### **Exigences pour les véhicules motorisés**

- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- > soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- > soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

o Modalités de réalisation

Les dimensions minimales à prévoir par place sont de 2.50m par 5.00 m, accès non compris, et de 25 m<sup>2</sup> avec les accès.

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- s'il y a changement de destination, les places de stationnement correspondant à la nouvelle destination sont exigées.
- s'il n'y a pas de changement de destination, il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements, de surface de plancher ou de surfaces diverses créés.

Dans tout projet, le nombre de place de parking requis sera calculé sur la totalité des constructions de l'unité foncière.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter de préférence qu'un seul accès sur la voie publique.

o Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

<b>Destination projetée</b>	<b>Nombre de places requises</b>
<i>Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone</i>	
Logement	2 places de stationnement par logement
Tente, caravane, RML, HLL	1 place de stationnement par emplacement
Autres constructions et établissements	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>o de leur nature ;</li> <li>o du taux et du rythme de leur fréquentation ;</li> <li>o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des espaces publics de stationnement existants à proximité.</li> </ul>

**ARTICLE N 13 / Espaces libres et plantations**

**13.1. Plantations existantes**

- o Arbres isolés remarquables et ensembles boisés d'intérêt paysager repérés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un boisement ou à un arbre repéré au plan de zonage doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre de l'article R.421-23 h du code de l'urbanisme. Cette dernière pourra être refusée ou soumise à des conditions

particulières si les travaux sont de nature à leur porter atteinte de manière irrémédiable, les principaux critères de décision étant l'état sanitaire des arbres, l'intérêt du boisement, la sécurité, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, les arbres replantés devront être :

- d'une hauteur minimale de 1,5m au moment de la replantation.
  - si l'essence arrachée figure au Plan Vert communal (annexé au PLU), l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être de la même essence ; si l'essence arrachée ne figure pas au Plan Vert communal, l'arbre ou les arbres replanté(s) devront être sélectionnés parmi les essences privilégiées par le Plan Vert communal.
- o Espaces Boisés Classés (EBC) repérés au plan de zonage :

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Code Forestier (articles L. 311-1 et suivants).

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (article L.130.1 du Code de l'Urbanisme). Dans tout espace boisé, aucun particulier ne peut user du droit d'arracher ou de défricher ses bois sans en avoir préalablement obtenu une autorisation administrative.

- o Plantations non repérées au plan de zonage :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence compatible avec l'environnement local (cf. essences inscrites au Plan Vert communal annexé au PLU).

Dans les espaces boisés non classés, une autorisation de défrichement devra être jointe à la demande de permis de construire.

- o Intégration du projet par rapport aux arbres présent sur le domaine public

Il conviendra d'adapter le projet de construction en fonction des arbres présent sur le domaine public.

### **13.2. Plantations, végétalisations ou espaces communs à créer**

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

Les groupes d'habitations, les divisions de parcelles de plus de cinq lots assujetties à la délivrance d'une autorisation administrative (déclaration préalable, permis d'aménager, permis de construire...) devront comprendre des espaces communs et privatifs paysagers ou aménagés d'une surface au moins égale à 10% de la superficie totale du terrain hors voirie.

Les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre haut de jet par 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

### **13.3. Espaces libres à maintenir**

Hormis pour les commerces, les espaces libres représenteront un pourcentage minimum de 10% de la surface du terrain hors voirie.

## **ARTICLE N 14 / Coefficient d'Occupation des Sols**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

## **ARTICLE N 15 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.



**ARTICLE N 16 / OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.